

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário THIAGO NUNES FERNANDES		Nº CPF / CNPJ 12524682706	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 580.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 15164414	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício	Matrícula 14738	
Logradouro R CORONEL FRANCA LEITE		Nº 2005	Andar	Complemento CS 10
Bairro/Setor CENTRO		Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26520-651 Latitude -22.811446 Longitude -43.430569

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Trem - Estação Nilópolis	
Terreno Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 1.141,88 m ² Testada (Frente): 17,49 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 8,430000 % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: SR. THIAGO		Contato Telefônico Acompanhante: (21) 96435-6596	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Inquilino _____					

Condomínio / Imóvel Avaliando				
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº de Pavimentos: 3	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio: 11	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos CASA TRIPLEX GEMINADA EM CONDOMÍNIO		Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins				
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação <input type="checkbox"/> Ruim	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 3
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 3
Dimensões Área Privativa: 173,21 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 173,21 m² Área Averbada: 133,21 m² Área não Averbada 40 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0		Nº Dormitórios 3 Face Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Varandão	1	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	GESSO COM PINTURA
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	GESSO COM PINTURA
Corredor	2	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	GESSO COM PINTURA
Banheiro social	2	CERÂMICA	AZULEJO	GESSO COM PINTURA
Cozinha	1	CERÂMICA	AZULEJO	GESSO COM PINTURA
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	AZULEJO	EMASSADO E PINTADO
Quarto de Empregada	1	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	EMASSADO E PINTADO
Dormitório	2	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	GESSO COM PINTURA
Varanda / Sacada	1	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	EMASSADO E PINTADO
Sala de Jogos	1	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	FORRO EM LAMBRI SOB TELHA
Banheiro	1	CERÂMICA	AZULEJO	EMASSADO E PINTADO
Churrasqueira	1	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	FORRO EM LAMBRI SOB TELHA
Terraço	1	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	X
Manifestações sobre a garantia				
Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
Questões Complementares				
Sim Não				
Data da Vistoria: 06/07/2021				
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não A ÁREA CONSTRUÍDA DE 133,21 M² INFORMADA NA MATRÍCULA CORRESPONDE AO TÉRREO E 1º PAVIMENTO. O 2º PAVIMENTO ONDE SE TEM O TERRAÇO DESCOBERTO COM SALÃO DE JOGOS, BANHEIRO E CHURRASQUEIRA NÃO ESTÁ AVERBADO. FOI VERIFICADO IN LOCO 40,00M² DE ÁREA ACRESCIDA, TOTALIZANDO 173,21 M² DE ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA.				
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não A ÁREA CONSTRUÍDA DE 133,21 M² INFORMADA NO IPTU CORRESPONDE AO TÉRREO E 1º PAVIMENTO. O 2º PAVIMENTO ONDE SE TEM O TERRAÇO DESCOBERTO COM SALÃO DE JOGOS, BANHEIRO E CHURRASQUEIRA NÃO ESTÁ AVERBADO. FOI VERIFICADO IN LOCO 40,00M² DE ÁREA ACRESCIDA, TOTALIZANDO 173,21 M² DE ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA.				
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não VAGA DE GARAGEM NO PARQUEAMENTO DO CONDOMÍNIO.				
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não				
Observações Finais				
O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM BOM ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO, PORÉM, APRESENTANDO ALGUMAS MANCHAS DE INFILTRAÇÃO E PARTES ÚMIDAS. O PROPRIETÁRIO INFORMOU QUE IRÁ ENTREGAR O APARTAMENTO DEVIDAMENTE REPARADO.				

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R CORONEL FRANCA LEITE	Nº 2005	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26520-651	Latitude -22.811446	Longitude -43.430569	
Descrição CASA TRIPLEX GEMINADA VENDIDA			Fonte de Informações SUELLI CORRETORA		Telefone (21) 99971-2249		
Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2021	Valor m² R\$ 3.076,92	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 96,00	Área da Edificação (m²) 130,00	
Área Privativa 130		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50			
2	Logradouro R PEDRO ALVARES CABRAL	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26525-051	Latitude -22.806560	Longitude -43.416790	
Descrição CASA TRIPLEX GEMINADA EM CONDOMINIO			Fonte de Informações RIOIMOB		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2021	Valor m² R\$ 2.727,27	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 90,00	Área da Edificação (m²) 165,00	
Área Privativa 165		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50			
3	Logradouro R PRACINHA WALLACE PAES LEME	Nº 2300	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26525-034	Latitude -22.803490	Longitude -43.426388	
Descrição CASA TRIPLEX GEMINADA - NOVA			Fonte de Informações PAULO DANIEL		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 375.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2021	Valor m² R\$ 2.678,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 65,00	Área da Edificação (m²) 140,00	
Área Privativa 140		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50			
4	Logradouro EST ANTONIO JOSE BITTENCOURT	Nº 808	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor NOVA CIDADE		Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26535-002	Latitude -22.798638	Longitude -43.411334	
Descrição CASA TRIPLEX EM CONDOMINIO - FRENTE DE RUA			Fonte de Informações CARLOS EDUARDO		Telefone (21) 98592-3753		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2021	Valor m² R\$ 2.818,18	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 90,00	Área da Edificação (m²) 110,00	
Área Privativa 110		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50			
5	Logradouro R CORONEL FRANCA LEITE	Nº 2005	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26520-651	Latitude -22.811446	Longitude -43.430569	
Descrição CASA DUPLEX GEMINADA			Fonte de Informações MC IMÓVEIS		Telefone		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 06/07/2021	Valor m² R\$ 2.644,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 80,00	Área da Edificação (m²) 104,00	
Área Privativa 104		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III							
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	130,00	400.000,00	3.076,92	1,0000	0,9300	0,9500	1,0000	1,0500	2.854,38
Amostra 2	165,00	450.000,00	2.727,27	0,9000	0,9900	0,9500	1,0200	1,1000	2.590,13
Amostra 3	140,00	375.000,00	2.678,57	0,9000	0,9500	0,9000	1,0500	1,0500	2.272,43
Amostra 4	110,00	310.000,00	2.818,18	0,9000	0,9400	0,9000	1,0200	1,0500	2.298,11
Amostra 5	104,00	275.000,00	2.644,23	0,9000	0,9400	1,1000	1,0500	1,0500	2.712,94
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção									Valor Mínimo 1.781,92
Saneamento das Amostras (+/-30%)									Valor Máximo 3.309,28

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 173,21	Valor m²: R\$ 2.545,60	Valor Edificação: R\$ 440.923,38
Valor de Liquidez: R\$ 350.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 440.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 440.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 440.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R\$ 440.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e quarenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação Sênior Consultoria

Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU

CREA / CAU A13459-7

Local e Data

RIO DE JANEIRO

28/07/2021



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Pátio
Descrição Acesso - pátio
Data Foto 06/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Casas
Data Foto 06/07/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Casa 10 e 11
Data Foto 06/07/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição Casa 10
Data Foto 06/07/2021



Representação Varandão
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Corredor
Descrição
Data Foto 06/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 06/07/2021



Representação Dormitório
Descrição
 Data Foto 06/07/2021



Representação Varanda / Sacada
Descrição
 Data Foto 06/07/2021



Representação Terraço
Descrição
 Data Foto 06/07/2021



Representação Sala de Jogos
Descrição Terraço
 Data Foto 06/07/2021



Representação Churrasqueira
Descrição
 Data Foto 06/07/2021

Fotos da Amostra 1

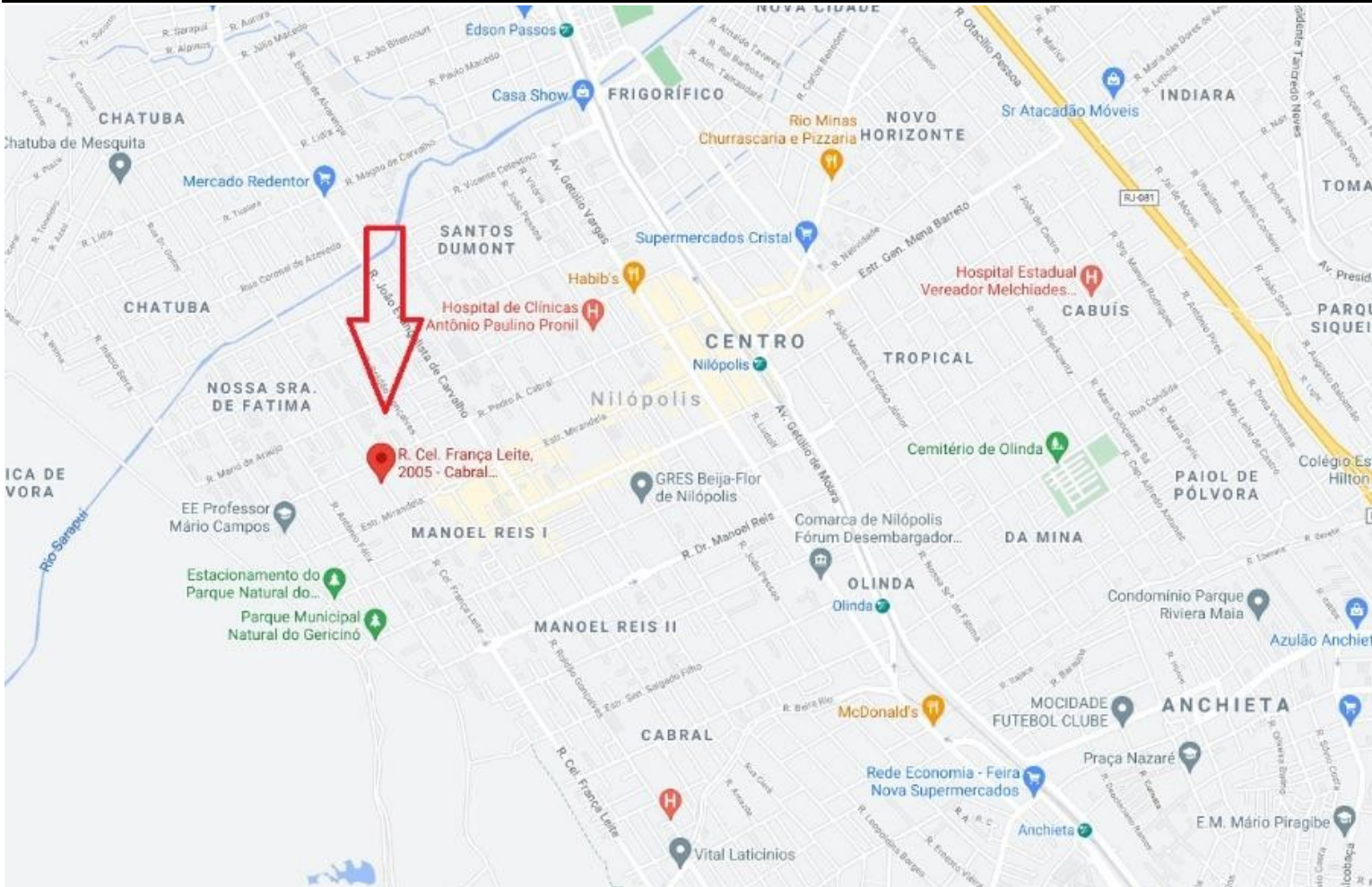
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa