

Identificação do Imóvel					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DNILSON JOSE DE LIMA JOAQUIM		Nº CPF / CNPJ 11753619769		Nome Empreendimento EDIFÍCIO GARNIER II	
Valor Compra Venda R\$ 250.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 5182165	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório:		Matrícula: 43344	
Logradouro R COMANDANTE ARISTIDES GARNIER		Nº 410		Andar 3º	
Complemento AP 402		Bairro PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO	
UF RJ		CEP 21221-180		Latitude -22.850090	
Longitude -43.301130					
Caracterização da Região					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos:</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro</b> 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 <b>Limites do Bairro</b> VILA KOSMOS, VICENTE DE CARVALHO, VILA DA PENHA E PENHA.		<b>Padrão da Região:</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área (em m²): 356,00 m² Testada (Frente): 32,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,100000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> SR. ALESSANDRO		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (21) 96606-3572	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <input checked="" 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b> Nº Andares/Pavimentos: 4 Unidades Por Andar: 2 Nº Total de Unidades: 10 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano					
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos SEMI ENTERRADO (GARAGEM) + TÉRREO + 3 PAVIMENTOS TIPO</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de Construção do Edifício</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
<b>Estado Conservação Edifício</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
<b>Infraestrutura do Edifício</b> <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 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 type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 20 Ano Construção	
<b>Estado Conservação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso Imóvel:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Nº Banheiros:</b> 2	
<b>Fachada Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliando</b> 1	
<b>Nº Dormitórios</b> 2		<b>Dimensões</b> Área Privativa: 64,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 64,00 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0	
<b>Face Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste					
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
<b>Tipo Acabamento Parede</b>		<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>			
Varandão		1		CERÂMICA	
Sala de Estar / Visitas		1		EMASSADA E PINTADA	
Corredor		1		EMASSADA E PINTADA	
Banheiro Social		1		EMASSADA E PINTADA	
Banheiro Suíte		1		AZULEJO ATÉ O TETO	
Dormitório		1		EMASSADA E PINTADA	
Suíte		1		EMASSADA E PINTADA	
Cozinha		1		EMASSADA E PINTADA	

**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?  
 Sim  Não

**Questões Complementares**


Data da Vistoria: 04/12/2019

Questões Complementares	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Observações Finais**

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R COMANDANTE ARISTIDES GARNIER	Nº 410	Andar 401	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PENHA CIRCULAR	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21221-180	Latitude -22.850090
	Descrição APARTAMENTO REGULAR ESTADO PRECISANDO DE OBRA - 1 VAGA			Fonte de Informações ALESSANDRO CORRETOR	Telefone (21) 96606-3572
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 05/12/2019	Valor m² R\$ 3.906,25	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 64		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Regular				
2	Logradouro R COMANDANTE ARISTIDES GARNIER	Nº 300	Andar TÉRREO	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PENHA CIRCULAR	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21221-180	Latitude -22.849168
	Descrição APARTAMENTO BOM ESTADO - SEM VAGA			Fonte de Informações LG IMOVEIS	Telefone (21) 2481-1577
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 255.000,00	Data Venda / Oferta 05/12/2019	Valor m² R\$ 3.923,08	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 65		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Bom				
3	Logradouro R FLAMÍNIA	Nº 450	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PENHA CIRCULAR	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21221-240	Latitude -22.845439
	Descrição APARTAMENTO BOM ESTADO - 1 VAGA - PRÉDIO COM PLAY, SALÃO DE FESTAS E ELEVADOR			Fonte de Informações LUCIO OLIVEIRA IMOVEIS	Telefone (21) 3546-8999
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 05/12/2019	Valor m² R\$ 5.156,25	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 64		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Bom				
4	Logradouro R FLAMÍNIA	Nº 350	Andar 9	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro PENHA CIRCULAR	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21221-240	Latitude -22.845968
	Descrição APARTAMENTO BOM ESTADO - 1 VAGA - PRÉDIO COM PLAY, SALÃO DE FESTAS E ELEVADOR			Fonte de Informações NOVA EPOCA	Telefone (21) 3559-6700
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 05/12/2019	Valor m² R\$ 5.285,71	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Muito Bom				
5	Logradouro R APIA	Nº 135	Andar 2º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro VILA DA PENHA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21221-250	Latitude -22.846384
	Descrição APARTAMENTO OTIMO ESTADO - 1 VAGA			Fonte de Informações LUCIO OLIVEIRA IMOVEIS	Telefone (21) 3546-8999
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 05/12/2019	Valor m² R\$ 4.477,61	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 64		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Bom				

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)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	64,00	250.000,00	3.906,25	0,9000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	3.867,19			
Amostra 2	65,00	255.000,00	3.923,08	0,9000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0500	4.078,04			
Amostra 3	64,00	330.000,00	5.156,25	0,9000	1,0000	0,9000	1,0000	0,9500	0,9500	3.769,35			
Amostra 4	70,00	370.000,00	5.285,71	0,9000	1,0200	0,9000	1,0000	0,9500	0,9500	3.941,27			
Amostra 5	67,00	300.000,00	4.477,61	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	3.866,64			
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Localização, (6) - Fator Andar										<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>		3.904,50	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	2.733,15
												Valor Máximo	5.075,85
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 64,00				Valor m²: R\$ 3.904,50				Valor Edificação: R\$ 249.888,00					
Valor de Liquidez: R\$ 200.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 250.000,00					
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:				R\$ 250.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento													
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real											
Valor Edificação	R\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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\$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta mil reais											
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador													
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:													
Nome da Empresa SENIOR CONSULTORIA						Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU			CREA / CAU A13459-7				
Local e Data													
RIO DE JANEIRO 06/12/2019													

"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 04/12/2019



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 04/12/2019



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 04/12/2019



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 04/12/2019



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/12/2019



Representação Banheiro Social

Descrição

Data Foto 04/12/2019



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 04/12/2019



Representação Suíte

Descrição

Data Foto 04/12/2019



Representação

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 1

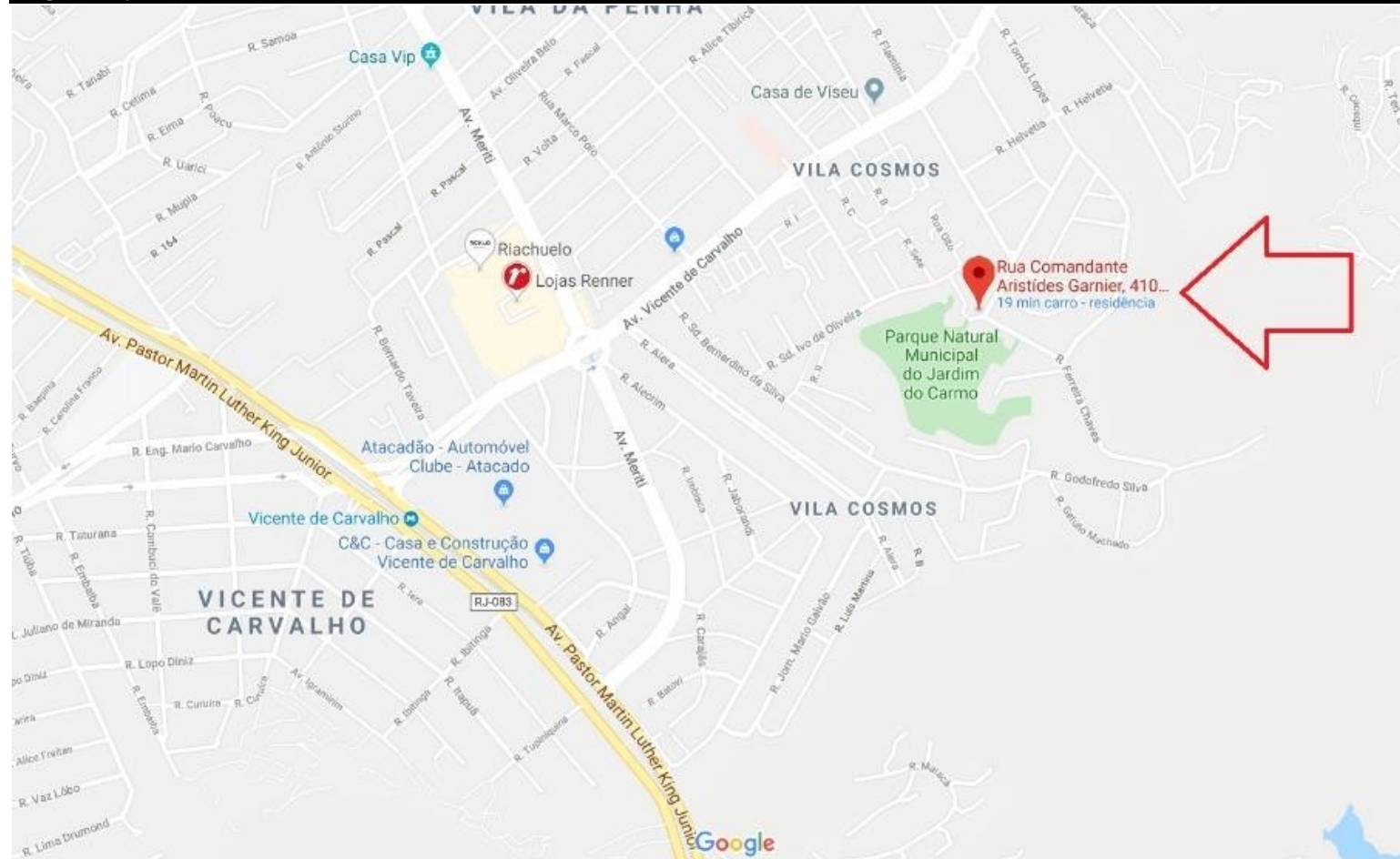
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa