

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SEBASTIAO LUCIO OLIVEIRA DA FONSECA		Nº CPF / CNPJ 03715607726		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 520.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010285954	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 8.838	
Logradouro R MEXICO		Nº 696		Andar	
Bairro/Setor BALNEARIO CANELLAS CITY		Cidade IGUABA GRANDE		UF RJ	
				CEP 28960-000	
				Latitude -22.844349	
				Longitude -42.235915	
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 type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		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 type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 364,00 m ² Testada (Frente): 14,00 m Lado Direito: 26,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 14,00 m Lado Esquerdo: 26,00 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
				Nº de Elevadores:	
				Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input 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"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		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"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 119,75 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 119,75 m ² Área Averbada: 119,75 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2		Nº Dormitórios Face Imóvel <input 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	

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
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Adotado 2 vagas

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 07/03/2023
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
 - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares?
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
 Não foi realizada a vistoria interna do imóvel.
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

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

1	Logradouro Rua São Miguel	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Nova Iguaba	Cidade Iguaba Grande	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude 0
	Descrição Casa com 90 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas			Fonte de Informações Casas Araruama & Iguaba	Telefone (22) 99209-4967
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 07/03/2023	Valor m² R\$ 2.222,22	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 90,00				
	Área da Edificação (m²) 90,00				
2	Logradouro Rua das Begônias, 58	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Jardim Solares	Cidade Iguaba Grande	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude 0
	Descrição Casa com 140 m2, 3 dormitórios, 3 banheiros, 4 vagas			Fonte de Informações Carlos	Telefone (21) 2261-6410
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 07/03/2023	Valor m² R\$ 2.642,86	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 140		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 140,00				
	Área da Edificação (m²) 140,00				
3	Logradouro Ryua Alzemi Porto	Nº 48	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Cidade Nova	Cidade Iguaba Grande	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude 0
	Descrição Casa com 129 m2, 3 dormitórios, 3 banheiros, 3 vagas			Fonte de Informações LR Imóveis	Telefone (21) 99967-4472
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 07/03/2023	Valor m² R\$ 3.488,37	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 129		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 129,00				
	Área da Edificação (m²) 129,00				
4	Logradouro Rua Alfeu Ferreira	Nº sn	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Parque Alvorada	Cidade Iguaba Grande	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude 0
	Descrição Casa com 75 m2, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga			Fonte de Informações Elis	Telefone (22) 99803-8527
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 07/03/2023	Valor m² R\$ 2.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 75,00				
	Área da Edificação (m²) 75,00				
5	Logradouro Rua Antonio da Silva Braga	Nº 54	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor Cidade Nova	Cidade Iguaba Grande	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude 0
	Descrição Casa com 190 m2, 4 dormitórios, 3 banheiros, 3 vagas			Fonte de Informações Eduardo	Telefone (21) 99386-2764
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 07/03/2023	Valor m² R\$ 2.105,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 190		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular				
	Área Total do Terreno (em m²) 190,00				
	Área da Edificação (m²) 190,00				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I		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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	90,00	200.000,00	2.222,22	0,9000	1,3300	1,0600	1,0000	2.819,60	
Amostra 2	140,00	370.000,00	2.642,86	0,9000	1,3300	1,0600	0,9800	3.286,25	
Amostra 3	129,00	450.000,00	3.488,37	0,9000	1,0000	1,0600	0,9900	3.294,63	
Amostra 4	75,00	200.000,00	2.666,67	0,9000	0,9400	1,0600	1,0100	2.415,28	
Amostra 5	190,00	400.000,00	2.105,26	0,9000	1,0000	1,0600	0,9900	1.988,33	
MÉDIAS DAS AMOSTRAS									
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo	1.932,57
								Valor Máximo	3.589,06

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 119,75	Valor m²: R\$ 2.760,82	Valor Edificação: R\$ 330.608,20
Valor de Liquidez: R\$ 231.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 330.608,20
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 330.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento


Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 330.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
8.838	0	Indefinido		119,75	R\$ 330.000,00	R\$ 231.000,00
Valor Imóvel	R\$ 330.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação WISCONSIN	Nome do Avaliador Celso Iazzetti	CREA / CAU 0600891382

Local e Data São Paulo 15/08/2023	
---	---

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

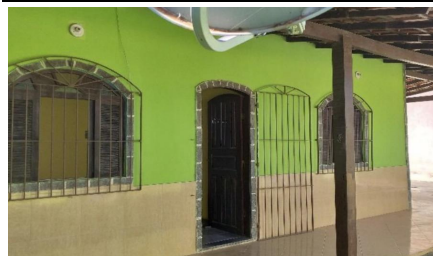


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/03/2023

Fotos da Amostra 5

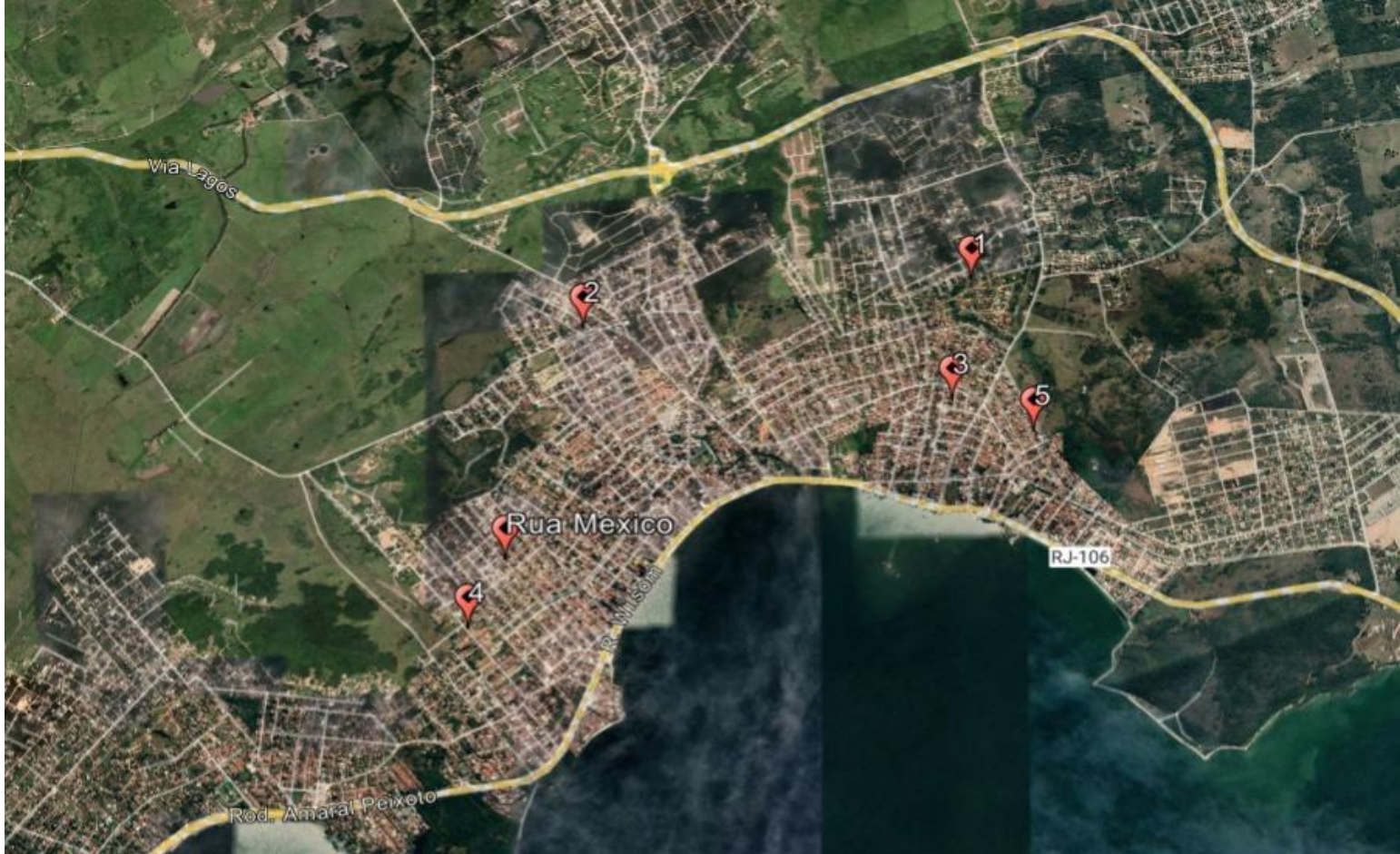


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 07/03/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa