

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

THIAGO RODRIGUES SANTANA ROSA

Nº CPF / CNPJ

12023134773

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 155.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno

10778865

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

Matrícula

140383

Logradouro

R JOAO ADIL DE OLIVEIRA

Nº

270

Andar

Complemento

BL 10 AP 204

Bairro/Setor

IRAJA

Cidade

RIO DE JANEIRO

UF

RJ

CEP

21230-175

Latitude

-22.824230

Longitude

-43.327260

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☐Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☒Outro - Descrever Abaixo

Unifamiliar / Multifamiliar

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☒Gás Canalizado

☐Fossa

☒Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação:

Asfalto

Restritivos

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

Transporte

☒Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Público - Ônibus

☒Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro/Setor

Vizinho aos bairros de Coelho Neto, Colégio, Rocha Miranda, Vicente de Carvalho, Vila da Penha, Jardim América, Vista Alegre, Parada de Lucas, Acari e Vaz Lobo.

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo

☒Normal//Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☐Regular

☒Irregular

Dimensões

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro/Setor

Vizinho aos bairros de Coelho Neto, Colégio, Rocha Miranda, Vicente de Carvalho, Vila da Penha, Jardim América, Vista Alegre, Parada de Lucas, Acari e Vaz Lobo.

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo

☒Normal//Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Andressa

Contato Telefônico Acompanhante:

(21) 98247-3975

Tipo do Acompanhante

☒Corretor

☐Proprietário / Construtora

☐Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

☐Responsável Construtora

☐Engenheiro da Obra

☐Zelador

☐Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº Andares/Pavimentos: 4

Nº Unidades Por Andar: 4

Nº Total de Unidades no condomínio: 16

Nº de Elevadores: 0

Valor Condomínio:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Pavimento térreo com 04 apartamentos e 2º ao 4º pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.

Uso do Edifício:

Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐Alto

☐Normal-alto

☒Normal//Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo

Estado Conservação do Condomínio:

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☒Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☒Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☒Interfone

☒Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☒TV a Cabo

☒TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☐Casa

☒Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel

☐Habitado

☒Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal//Médio

☐Baixo

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Total de Banheiros:

1

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Andares do Imóvel Avaliando 1

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 50,00 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 50,00 m²

Área Averbada: m²

Área não Averbada m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Sala de Estar / Visitas

1

Laminado de madeira

Pintura texturizada

--

Dormitório

2

Laminado de madeira

Pintura texturizada

--

Banheiro social

1

Cerâmico

Azulejo até o teto

--

Cozinha

1

Laminado de madeira

Azulejo até o teto

--

Área de Serviço Coberta

1

Laminado de madeira

Azulejo até o 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

O imóvel está localizado em Irajá, bairro da Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro. A região possui predominância de prédios residenciais multifamiliares, edificações residenciais unifamiliares, shopping center, edificações comerciais, clínicas, concessionárias, comércio geral, etc. A região apresenta bom potencial de compra e venda.

Questões Complementares

Sim

Não

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Não consta na Certidão do Registro de Imóveis a área do imóvel avaliando.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☒

O imóvel não possui vaga para automóvel constante na Certidão do Registro de Imóveis, entretanto, existe local para estacionamento no condomínio.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

O imóvel não possui vaga para automóvel constante na Certidão do Registro de Imóveis, entretanto, existe local para estacionamento no condomínio.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

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?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

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

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro Rua João Adil de Oliveira

Nº 270

Andar 4º

Complemento bl. 08 4º andar

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor Irajá

Cidade Rio de Janeiro

UF RJ

CEP 21.230-175

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sala/2 quartos / 01 vaga do condomínio / Referência na imobiliária: VPAP20185

Fonte de Informações Atma Imobiliária

Telefone (21) 3183-3040

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 24/09/2020

Valor m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 100

2

Logradouro Rua João Adil de Oliveira

Nº 270

Andar 4º

Complemento bl. 02 apto. 403

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor Irajá

Cidade Rio de Janeiro

UF RJ

CEP 21.230-175

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sala/2 quartos / 01 vaga do condomínio / Referência na imobiliária: PAAP22751

Fonte de Informações Patrimônio Rio Consultoria Imobiliária - Rafael

Telefone (21) 3301-9150

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 24/09/2020

Valor m² R\$ 3.200,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 100

3

Logradouro Rua João Adil de Oliveira

Nº 471

Andar 4º

Complemento bl. 04 apto. 401

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Irajá

Cidade Rio de Janeiro

UF RJ

CEP 21.230-175

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sala/2 quartos / 01 vaga do condomínio

Fonte de Informações BR Brokers - Fox

Telefone (21) 2112-3454

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00

Data Venda / Oferta 28/03/2020

Valor m² R\$ 3.300,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 100

4

Logradouro Rua João Adil de Oliveira

Nº 471

Andar 3º

Complemento bl. 03 apto. 304

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Irajá

Cidade Rio de Janeiro

UF RJ

CEP 21.230-175

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sala/2 quartos / 01 vaga do condomínio / Referência na imobiliária: PAAP22352

Fonte de Informações Patrimônio Rio Consultoria Imobiliária - Rafael

Telefone (21) 3301-9150

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 24/09/2020

Valor m² R\$ 3.400,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 100

5

Logradouro Rua João Adil de Oliveira

Nº 625

Andar 4º

Complemento bl. 12 apto. 402

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Irajá

Cidade Rio de Janeiro

UF RJ

CEP 21.230-175

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Sala/2 quartos / 01 vaga do condomínio / Referência na imobiliária: PAAP23600

Fonte de Informações Patrimônio Rio Consultoria Imobiliária - Rafael

Telefone (21) 3301-9150

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00

Data Venda / Oferta 24/09/2020

Valor m² R\$ 3.300,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 100

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

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	50,00	150.000,00	3.000,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0700	1,0600	3.232,00		
Amostra 2	50,00	160.000,00	3.200,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	3.053,00		
Amostra 3	50,00	165.000,00	3.300,00	0,9500	1,0000	1,0000	0,9000	1,0600	2.991,00		
Amostra 4	50,00	170.000,00	3.400,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0300	3.309,00		
Amostra 5	50,00	165.000,00	3.300,00	0,9500	1,0000	1,0000	0,8500	1,0600	2.825,00		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção, (5) - Fator Andar									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.082,00	
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	2.157,00
										Valor Máximo	4.007,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 50,00	Valor m²: R\$ 3.080,00	Valor Edificação: R\$ 154.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 130.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 155.000,00
	Valor total da avaliação:	R\$ 155.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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
Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação	Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda.	Nome do Avaliador	Antônio José Dias de Lemos	CREA / CAU	45.259-D/RJ
--------------------------	---	-------------------	----------------------------	------------	-------------

Local e Data

Rio de Janeiro

25/09/2020



“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 imóvelavaliado, 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 24/09/2020



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/09/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/09/2020



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 24/09/2020



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 24/09/2020



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 24/09/2020



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 24/09/2020

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

[illegible]

Representação: Mapa