Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LEONARDO MARTINS FERREIRA	**Nº CPF / CNPJ** 10593571789	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 1.600.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 16249837

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 93344	**Matrícula** 148419			
Logradouro R HAMILTON FERREIRA	**Nº** 135	**Andar**	**Complemento**		
Bairro/Setor CAMPO GRANDE	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 23092-700	**Latitude** -22.881693	**Longitude** -43.539306

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

COMARI, SEN. VASCONCELOS, SANTISSIMO

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 128,00 m² Testada (Frente): 8,00 m Lado Direito: 16,00 m

Fração Ideal: % Fundos 8,00 m Lado Esquerdo: 16,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** CARLOS EDUARDO	**Contato Telefônico Acompanhante:** (21) 96404-8225

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [x] 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 de Pavimentos:	**Nº Unidades Por Andar:**	**Nº Total de Unidades no condomínio:**	**Nº de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] 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
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [ ] Habitado
- [x] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [x] Alto
- [ ] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 1	
Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 2

Dimensões

Área Privativa: 98,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 98,00 m²

Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 98 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 2 **Descobertas** 0 **Privativas** 2

Face Imóvel
- [x] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Garagem	2	CERÂMICA	PINTURA	TELHADO
Dormitório	2	MADEIRADO	REVESTIMENTO CERÂMICO	LAJE
Banheiro social	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO CERÂMICO	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Cozinha	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO CERÂMICO	LAJE
Sala de Estar / Visitas	1	MADEIRADO	PINTURA	LAJE
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	PINTURA	LAJE
Escritório	1	MADEIRADO	PINTURA	LAJE

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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

	Sim	Não
Data da Vistoria: 20/10/2021		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
A área de terreno está convergente. Não consta averbação referente a área construída na matrícula do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área do IPTU do imóvel, concomitante com o observado in loco.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☒	☐
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☐	☒
A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.		
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. Durante a vistoria foi possível identificar o imóvel através Nº135, conforme mencionado em matrícula. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui duas vagas de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 128,00m², não menciona área construída; o IPTU do imóvel não menciona a área de terreno, mas menciona área construída de 98,00 m²; a vistoria está de acordo com a área construída do IPTU. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. O Imóvel não possui suspeitas de contaminação. O imóvel possui uma área total de 98,00 m² e apresenta área de cobertura leve na garagem em torno de 20,00 m², com isso aplicou-se uma ponderação de 80%, encontrando uma área ponderada de 16,00 m², com isso, perfazendo a área total de cálculo de 94,00 m².

Amostras:

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

1	**Logradouro** R CAMPOS ELISIOS	**Nº** 85	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 5.1 km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 23081-090	**Latitude** -22.897447	**Longitude** -43.565793
	Descrição 2 quartos, 1 suíte, 1 banheiros, 1 vaga de garagem			**Fonte de Informações** Tatiane Passalini de Almeida		**Telefone** (21) 98091-0211
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 3	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 462.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/10/2021	**Valor m²** R$ 4.620,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 100,00
	Área Privativa 100	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 52		
2	**Logradouro** R EDGARD DROLHE DA COSTA	**Nº** 180	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 9 km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 23045-350	**Latitude** -22.916618	**Longitude** -43.554181
	Descrição 1 quarto, 1 suíte, 2 banheiros, 1 vaga de garagem			**Fonte de Informações** Lenasc Consultoria Imobiliária		**Telefone** (21) 97258-5791
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 390.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/10/2021	**Valor m²** R$ 4.105,26	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 95,00
	Área Privativa 95	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53		
3	**Logradouro** R. Manoel Cabral	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 1 km
	Bairro/Setor Campo Grande	**Cidade** Rio de Janeiro	**UF** RJ	**CEP** 23093-680	**Latitude** -22.8790472	**Longitude** -43.5347761
	Descrição 2 quartos, 1 banheiros, 1 vaga de garagem			**Fonte de Informações** IMÓVEIS RJ		**Telefone** (21) 97455-4026
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 349.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/10/2021	**Valor m²** R$ 3.490,00	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 100,00
	Área Privativa 100	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53		
4	**Logradouro** R NOSSA SENHORA DAS GRACAS	**Nº** 96	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 9.9 km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 23017-383	**Latitude** -22.915785	**Longitude** -43.523863
	Descrição 2 quartos, 1 banheiro, 1 vagas de garagem			**Fonte de Informações** Imobiliária Tsukassa		**Telefone** (21) 97525-4033
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento**	**Nº Dormitórios**	**Total de Banheiros**	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 2	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 315.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/10/2021	**Valor m²** R$ 3.937,50	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 80,00
	Área Privativa 80	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 53		
5	**Logradouro** R JONAS AMANCIO	**Nº** 50	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 2 km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	**Cidade** RIO DE JANEIRO	**UF** RJ	**CEP** 23092-710	**Latitude** -22.881803	**Longitude** -43.538350
	Descrição 2 quartos, 1 banheiros, 1 vaga de garagem			**Fonte de Informações** Fazolo Imóveis		**Telefone** (21) 97016-5218
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 290.000,00	**Data Venda / Oferta** 20/10/2021	**Valor m²** R$ 4.142,86	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 70,00
	Área Privativa 70	**Área Comum (m²)**		**Vida Útil (em anos)** 54		

Tabela de homogenização

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	100,00	462.000,00	4.620,00	0,9000	1,0200	1,0300	1,1000	1,2700	1,1300	6.800,74
Amostra 2	95,00	390.000,00	4.105,26	0,9000	1,0000	1,0200	1,1000	1,2700	1,1300	5.913,43
Amostra 3	100,00	349.000,00	3.490,00	0,9000	1,0200	1,0200	1,1000	1,2700	1,1300	5.092,34
Amostra 4	80,00	315.000,00	3.937,50	0,9000	0,9600	1,0200	1,1000	1,2700	1,1300	5.428,62
Amostra 5	70,00	290.000,00	4.142,86	0,9000	0,9300	1,0000	1,1000	1,2700	1,1300	5.429,57

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS 5.732,94

Saneamento das Amostras (+/-30%) — Valor Minimo 4.013,06 — Valor Máximo 7.452,82

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 94,00	Valor m²: R$ 5.732,94	Valor Edificação: R$ 538.896,47
Valor de Liquidez: R$ 404.000,00	Valor Imóvel:	R$ 540.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 540.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 540.000,00	Valor por extenso: quinhentos e quarenta mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
Valor Imóvel	R$ 540.000,00	Valor por extenso: quinhentos e quarenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL | **Nome do Avaliador** GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA | **CREA / CAU** CREA-050159888-0

Local e Data
Aracaju
20/10/2021

"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 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

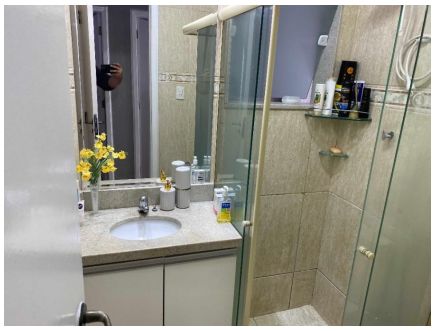
Fotos imóvel

Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação
Descrição Área gourmet
Data Foto 20/10/2021

Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 20/10/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 20/10/2021

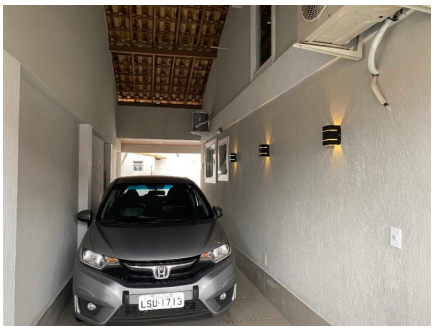
Representação Escritório
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Escritório
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Garagem
Descrição
Data Foto 20/10/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação
Descrição Medidor de energia
Data Foto 20/10/2021

Representação
Descrição Medidor de água
Data Foto 20/10/2021

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 20/10/2021

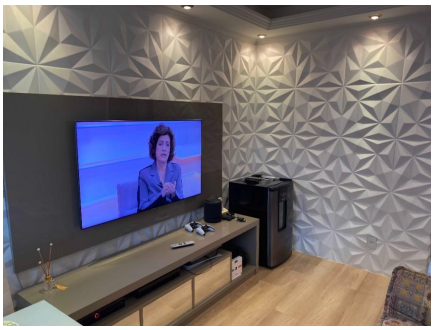
Representação Dormitório
Descrição 1
Data Foto 20/10/2021

Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 20/10/2021

Representação Dormitório
Descrição 2
Data Foto 20/10/2021

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 20/10/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Representação
Descrição Vizinho
Data Foto 20/10/2021

Representação
Descrição Vizinho
Data Foto 20/10/2021

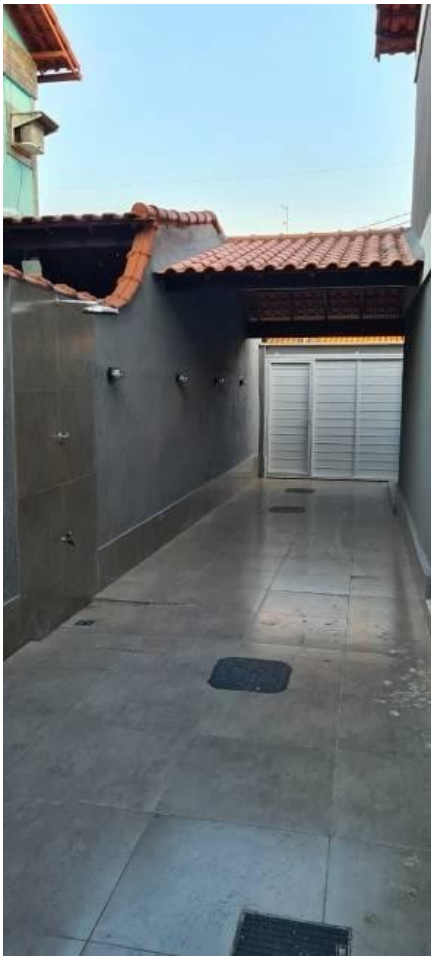
Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Fotos da Amostra 2

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/10/2021

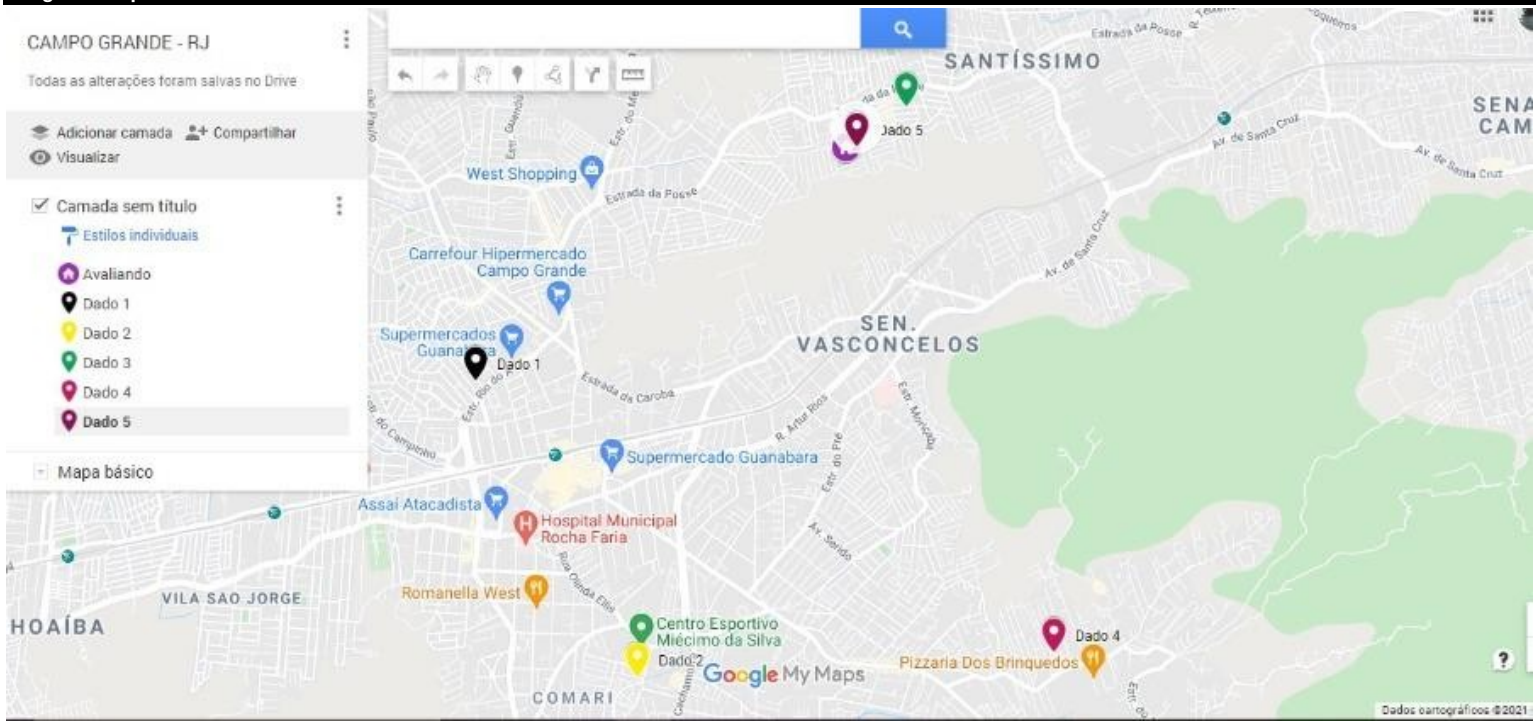
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/10/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa