

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RYAN RIBEIRO RESENDE

Nº CPF / CNPJ 06484293775

Nome Empreendimento

Valor Compra Venda R\$ 1.340.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno 5707461

Proprietário / Construtora

Nº Cartório:

Matrícula: 134482

Logradouro EST DA SOCA

Nº 261

Andar

Complemento LT 45 PAL 22115 QRD 8

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22723-425

Latitude -22.916230

Longitude -43.386360

Caracterização da Região

Região

☐Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☒Outro - Descrever Abaixo

Misto - Residencial/ comercial

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação Pública

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☒Telefone

☒Gás Canalizado

☐Fossa

☒Cisterna/Poço Artesiano

Restritivos:

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Tipo Pavimentação: Asfalto

Tipos de Serviços Públicos e Comunitários

☐Metrô

☒Centro Comercial

☒Escola

☒Segurança

☒Ônibus

☒Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Clínicas/Hospitais

☒Aeroporto

☒Shopping

☒Parque

Outro -

☐Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro

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

TANQUE, PECHINCHA, CURIRICA E JARDIM SULACAP.

Padrão da Região:

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo

☒Normal

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☒Regular (Geométrico)

☐Irregular

Dimensões

Área (em m²): 450,00 m²

Testada (Frente): 15,00 m

Lado Direito: 38,20 m

Fração Ideal: 1,000000 %

Fundos 12,00 m

Lado Esquerdo: 33,00 m

Tipos de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: SR. THIAGO PERDOMO

Contato Telefônico Acompanhante: (21) 96498-2917

Tipos de 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: 2

Unidades Por Andar:

Nº Total de Unidades: 1

Nº de Elevadores:

Valor Condomínio:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos CASA DUPLEX + ANEXO

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de Construção do Edifício

☐Alto

☐Normal-alto

☒Normal

☐Normal-baixo

☐Baixo

Estado Conservação Edifício

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Edifício

☐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

Tipos de Imóvel Avaliando

☒Casa

☐Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga Autônoma

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Indício Ocupação Imóvel

☐Habitado

☒Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel

☒Bom

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção

Padrão Acabamento Imóvel

☐Alto

☒Normal

☐Baixo

☐Mínimo

Uso Imóvel: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Nº Banheiros: 3

Fachada Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Andares do Imóvel Avaliando 2

Nº Dormitórios 4

Dimensões

Área Privativa: 420,00 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 420,00 m²

Área Averbada: 420 m²

Área não Averbada m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0

Descobertas 3

Privativas 0

Face Imóvel

☐Sul

☐Norte

☐Leste

☒Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Varanda / Sacada

2

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA

EMASSADO E PINTADO

Sala de Estar / Visitas

2

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA

EMASSADO E PINTADO

Corredor

2

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA

EMASSADO E PINTADO

Banheiro Social

2

CERÂMICA

AZULEJO ATÉ O TETO

EMASSADO E PINTADO

Cozinha

1

CERÂMICA

AZULEJO ATÉ O TETO

EMASSADO E PINTADO

Sala de Jantar / Copa

1

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA

EMASSADO E PINTADO

Varandão

1

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA

TELHA CERÂMICA

Dormitório

4

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA

EMASSADO E PINTADO

Banheiro de Empregada

1

CERÂMICA

AZULEJO ATÉ O TETO

TELHA EM FIBROCIMENTO

Despensa

1

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA

TELHA EM FIBROCIMENTO

Área de Serviço Coberta

1

CERÂMICA

EMASSADA E PINTADA - AZULEJO

EMASSADO E PINTADO

Edícula

1

CIMENTADO

EMASSADA E PINTADA

TELHA EM FIBROCIMENTO

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

Sim

Não

Data da Vistoria: 04/02/2020

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

☒

☐

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

☒

☐

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?

☒

☐

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

IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL, RECENTEMENTE DESOCUPADO POR UMA EMPRESA DE COSTURA, CONFECCÃO NO RAMO DE QUIMONOS.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro EST DA SOCA

Nº 500

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22723-425

Latitude -22.914186

Longitude -43.387800

Descrição CASA DUPLEX COM PISCINA E CHURRASQUEIRA - BOM ESTADO GERAL

Fonte de Informações ROBSON FARIAS

Telefone (21) 98803-7151

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 820.000,00

Data Venda / Oferta 05/02/2020

Valor m² R\$ 3.280,00

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 250,00

Área Privativa 250

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro R MAPENDI

Nº 50

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22710-255

Latitude -22.928349

Longitude -43.376208

Descrição CASA DUPLEX COM PISCINA E CHURRASQUEIRA - ÓTIMO ESTADO

Fonte de Informações Brasil Brokers

Telefone (21) 2112-0099

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.600.000,00

Data Venda / Oferta 05/02/2020

Valor m² R\$ 4.081,63

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 443,00

Área da Edificação (m²) 392,00

Área Privativa 392

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro EST MERINGUAVA

Nº 380

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22725-442

Latitude -22.915298

Longitude -43.387804

Descrição CASA DUPLEX COM PISCINA E CHURRASQUEIRA

Fonte de Informações PRIVILEGIO INVESTIMENTOS

Telefone (21) 3507-2001

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.000.000,00

Data Venda / Oferta 05/02/2020

Valor m² R\$ 4.347,83

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 290,00

Área da Edificação (m²) 230,00

Área Privativa 230

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

4

Logradouro EST DO ENGENHO VELHO

Nº 866

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22723-395

Latitude -22.913620

Longitude -43.384140

Descrição EXCELENTE CASA DUPLEX COM PISCINA CHURRASQUEIRA E ANEXO

Fonte de Informações EVERALDO GUEDES

Telefone (21) 3557-8892

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.000.000,00

Data Venda / Oferta 05/02/2020

Valor m² R\$ 4.237,29

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 500,00

Área da Edificação (m²) 236,00

Área Privativa 236

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

5

Logradouro R CORREIO DO RIO

Nº 15

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22715-010

Latitude -22.923230

Longitude -43.382000

Descrição CASA LINEAR - BOM ESTADO - TERRENO EM DECLIVE

Fonte de Informações Brasil Brokers Enjoy

Telefone (21) 3434-9000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 4

Nº Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00

Data Venda / Oferta 05/02/2020

Valor m² R\$ 2.910,05

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 420,00

Área da Edificação (m²) 378,00

Área Privativa 378

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

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)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	250,00	820.000,00	3.280,00	0,9000	0,9400	1,0000	1,0600	1,0000	0,9500	2.794,30
Amostra 2	392,00	1.600.000,00	4.081,63	0,9000	0,9800	0,9500	1,0000	1,0500	0,8500	3.052,35
Amostra 3	230,00	1.000.000,00	4.347,83	0,9000	0,9300	0,9500	1,0500	1,0000	0,8500	3.085,53
Amostra 4	236,00	1.000.000,00	4.237,29	0,9000	0,9300	1,0000	0,9700	1,0500	0,8500	3.070,39
Amostra 5	378,00	1.100.000,00	2.910,05	0,9000	0,9700	0,9500	1,1000	1,1000	0,9500	2.774,26
Fatores:										2.955,37
(1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										Valor Mínimo 2.068,76
										Valor Máximo 3.841,98

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 420,00	Valor m²: R\$ 2.955,37	Valor Edificação: R\$ 1.241.255,40
Valor de Liquidez: R\$ 1.000.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.240.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 1.240.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.240.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos 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\$ 1.240.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e quarenta 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 06/02/2020	
--	---

"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 04/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Fundos
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Fundos
Descrição Anexo - depósito
Data Foto 04/02/2020



Representação Varandão
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Sala de Espera
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Varanda / Sacada
Descrição
Data Foto 04/02/2020



Representação Banheiro Social

Descrição

Data Foto 04/02/2020



Representação Banheiro Social

Descrição

Data Foto 04/02/2020



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 04/02/2020

Fotos da Amostra 1

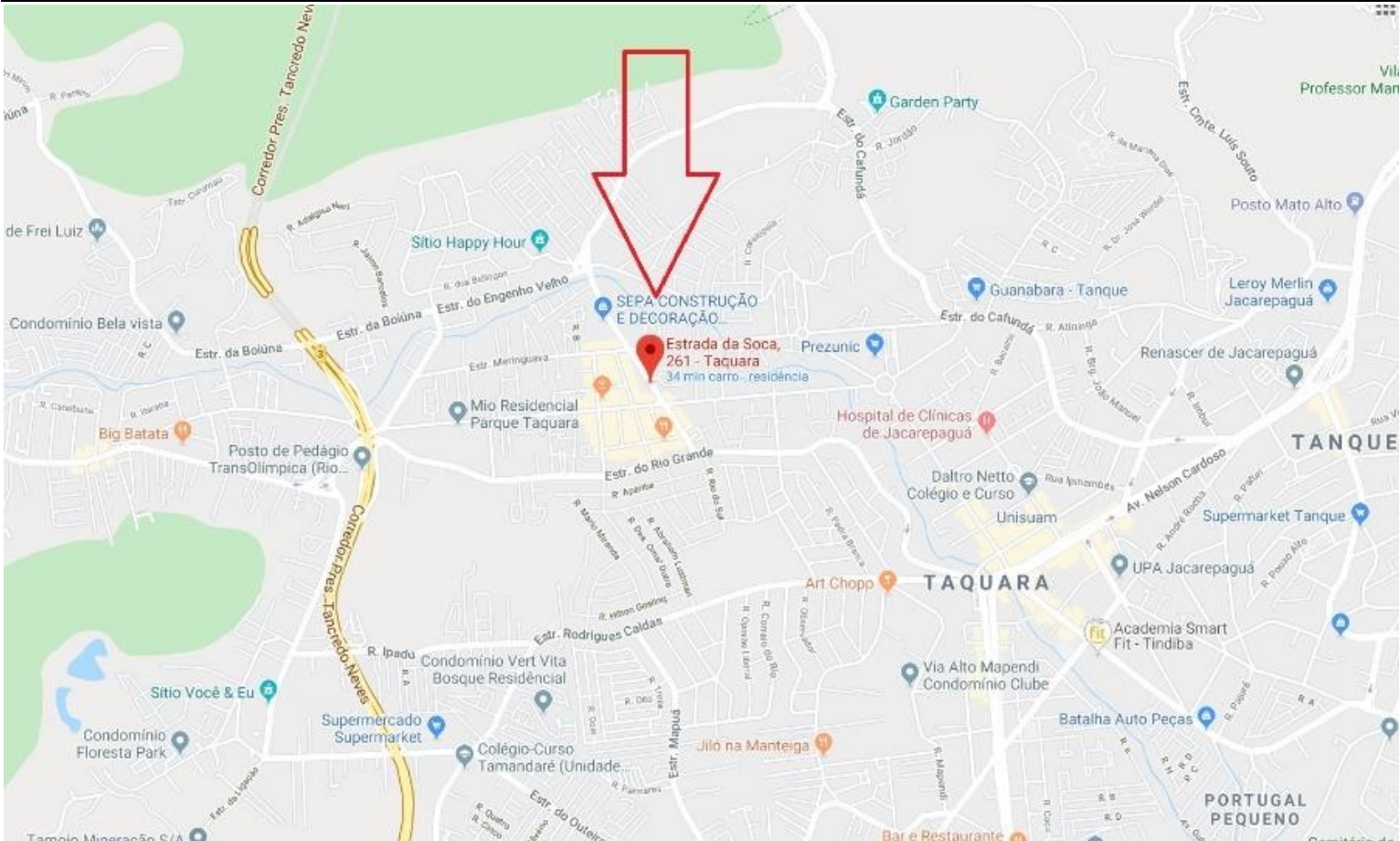
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa