



Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO						
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARLON OLIVEIRA COSTA			Nº CPF / CNPJ 13277423735		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 2.800.000,00			Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 18134013	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 88542		Matrícula 65561		
Logradouro R DOUTOR HELENO BRANDAO		Nº 84		Andar		Complemento
Bairro/Setor VILA ISABEL		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	CEP 20551-250	Latitude -22.914330 Longitude -43.253070
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO						
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo		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 / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ 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 Grajau, Andaraí.			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ 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 Área Total: 300,41 m² Testada (Frente): 13,05 m Lado Direito: 23,02 m Fração Ideal: % Fundos 13,05 m Lado Esquerdo: 23,02 m		
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Priscila			Contato Telefônico Acompanhante: (21) 96497-3365	
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 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

☒ Bom/Boa

☐ Regular

☐ Ruim

☐ Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐ Playground

☐ Churrasqueira

☐ Sauna

☐ Gerador

☐ Pista de Cooper

☐ Piscina

☐ Salão de Festas

☐ Sala de Jogos

☐ Sala de Ginástica

☐ Loja de Conveniência

☐ Interfone

☐ TV a Cabo

☐ Lavanderia Coletiva

☐ Quadra Esportiva

☐ TV Satélite

☐ Depósito Individual

☐ Vigilância Eletrônica

☐ Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☒ Casa

☐ Misto

☐ Sala Comercial

☐ Loft

☐ Apartamento

☐ Prédio Comercial

☐ Vaga(s) Autônoma(s)

☐ Outro - Descrever Abaixo

☐ Galpão

☐ Loja

☐ Depósito Autônomo

Ocupação

☒ Habitado

☐ Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒ Bom/Boa

☐ Regular

☐ Ruim

☐ Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐ Alto

☐ Baixo/Popular

☒ Normal//Médio

☐ Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 2

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Ferro

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 5

Dimensões

Área Privativa: 374,00 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 374,00 m²

Área Averbada: 374 m²

Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 2

Descobertas 0

Privativas 2

Face Imóvel

☐ Sul

☒ Norte

☐ Leste

☐ Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Garagem

1

Piso intertravado

Pintura

Telha translúcida

Despensa

2

Cerâmica

Cerâmica

Laje

Escritório

2

Cerâmica

Pintura

Laje

Sala de Estar / Visitas

2

Cerâmica

Pintura

Laje

Sala de Jantar / Copa

1

Cerâmica

Pintura

Laje

Cozinha

1

Cerâmica

Cerâmica

Cerâmica

Área de Serviço Coberta

1

Cerâmica

Cerâmica/Pintura

Laje

Churrasqueira

1

Cerâmica

Pintura

Telha cerâmica

Piscina

1

Cerâmica

Pintura

-

Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

2

Cerâmica

Cerâmica

Laje

Sauna

1

Cerâmica/Madeira

Cerâmica/Madeira

Laje

Dormitório

5

Cerâmica

Pintura

Laje

Banheiro social

2

Cerâmica

Cerâmica

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: 08/02/2022

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?

☐

☒

A área construída está convergente e não menciona área de terreno na Certidão de elementos cadastrais do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área do terreno da matrícula, concomitante com o observado in loco.

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 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

O imóvel constitui uma boa garantia, 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 300,411 m², não menciona área construída mas por citar uma construção na matrícula foi considerada área averbada; a Certidão de elementos cadastrais não menciona a área de terreno e menciona área construída de 374,00 m²; a vistoria está de acordo com a área de terreno da matrícula e a área construída da Certidão de elementos cadastrais. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não possui área com cobertura leve não averbada. De acordo com a documentação do INEA não foi verificada contaminação no local do imóvel.

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 10

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1	Logradouro R PEREIRA NUNES	Nº 0	Andar	Complemento	-22.9197278	Proximidade do Imóvel	2.2 km
	Bairro/Setor VILA ISABEL	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 20511-120	Latitude -22.9197278	Longitude	-43.2388953
	Descrição Casa com 1 banheiro, 3 quartos.			Fonte de Informações Enjoy Imóveis		Telefone (21) 3434-9000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.280.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2022	Valor m² R\$ 8.421,05	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 152,00
	Área Privativa 152		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 51	
2	Logradouro R TOMAS COELHO	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	2.6 km
	Bairro/Setor VILA ISABEL	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 20540-110	Latitude -22.922840	Longitude	-43.237906
	Descrição Casa com 3 banheiros, 2 quartos, 1 suíte, 2 vagas de garagem.			Fonte de Informações Enjoy Imóveis		Telefone (21) 3434-9000	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2022	Valor m² R\$ 8.053,69	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 149,00
	Área Privativa 149		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 49	
3	Logradouro R MAXWELL	Nº 0	Andar	Complemento	-22.9200411	Proximidade do Imóvel	1.7 km
	Bairro/Setor VILA ISABEL	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 20541-100	Latitude -22.9200411	Longitude	-43.2439043
	Descrição Casa com 3 banheiros, 4 quartos, 1 suíte, 4 vagas de garagem.			Fonte de Informações NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA		Telefone (21) 97181-4848	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2022	Valor m² R\$ 15.000,00	Padrão Normal-alto	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) 50	
4	Logradouro R JORGE RUDGE	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	2.5 km
	Bairro/Setor VILA ISABEL	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 20550-220	Latitude -22.911800	Longitude	-43.239720
	Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações Quinto Andar Vendas		Telefone (11) 1111-1111	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2022	Valor m² R\$ 8.235,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 85,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 51	
5	Logradouro R JORGE RUDGE	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel	2.5 km
	Bairro/Setor VILA ISABEL	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 20550-220	Latitude -22.911800	Longitude	-43.239720
	Descrição Casa com 3 banheiros, 3 quartos, 1 vaga de garagem.			Fonte de Informações NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA		Telefone (21) 97181-4848	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00	Data Venda / Oferta 08/02/2022	Valor m² R\$ 6.756,76	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 111,00
	Área Privativa 111		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 50	

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	152,00	1.280.000,00	8.421,05	0,9000	0,8900	0,9800	1,2000	1,0000	1,0600						8.448,81	
Amostra 2	149,00	1.200.000,00	8.053,69	0,9000	0,8900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600						6.861,90	
Amostra 3	100,00	1.500.000,00	15.000,00	0,9000	0,8500	0,9900	0,8000	0,9400	1,0000						8.542,09	
Amostra 4	85,00	700.000,00	8.235,29	0,9000	0,8300	0,9800	1,1000	1,0000	1,0600						7.040,17	
Amostra 5	111,00	750.000,00	6.756,76	0,9000	0,8600	0,9900	1,2000	1,0000	1,0600						6.600,21	
Fatores:															MÉDIAS DAS AMOSTRAS	7.498,64
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção															Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 5.249,04
																Valor Máximo 9.748,23

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 374,00	Valor m²: R\$ 7.498,64	Valor Edificação: R\$ 2.804.489,72
Valor de Liquidez: R\$ 1.952.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 2.800.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 2.800.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 2.800.000,00	Valor por extenso: dois milhões e oitocentos 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\$ 2.800.000,00	Valor por extenso: dois milhões e oitocentos mil reais				

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 3 / 10

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	SGL AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA	Nome do Avaliador
		GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA
		CREA / CAU
		CREA-050159888-0
Local e Data		
Aracaju		
08/02/2022		

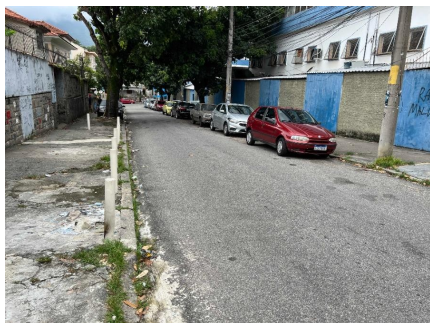
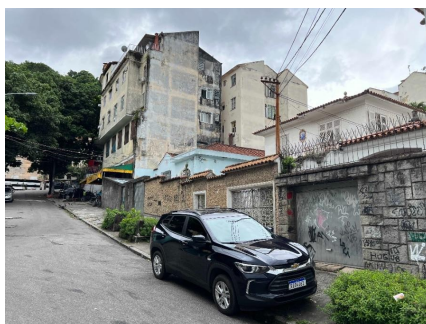
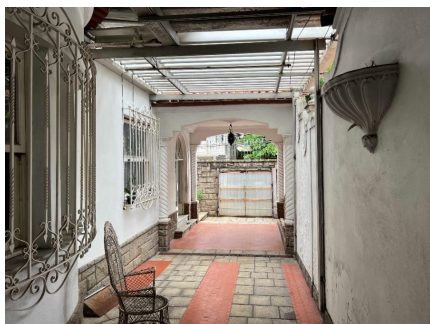
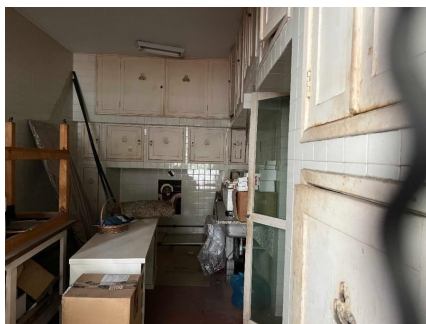
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 08/02/2022**Representação** Identificação Numérica**Descrição****Data Foto** 08/02/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 08/02/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 08/02/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição** Vizinhos**Data Foto** 08/02/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição** Vizinhos**Data Foto** 08/02/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição** Vizinhos**Data Foto** 08/02/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição** Vizinhos**Data Foto** 08/02/2022**Representação** Garagem**Descrição****Data Foto** 08/02/2022**Representação** Garagem**Descrição****Data Foto** 08/02/2022**Representação** Despensa**Descrição** 1**Data Foto** 08/02/2022**Representação** Despensa**Descrição** 1**Data Foto** 08/02/2022



Representação Sala de Jantar / Copa

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Sala de Jantar / Copa

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição 1

Data Foto 08/02/2022



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Cozinha

Descrição

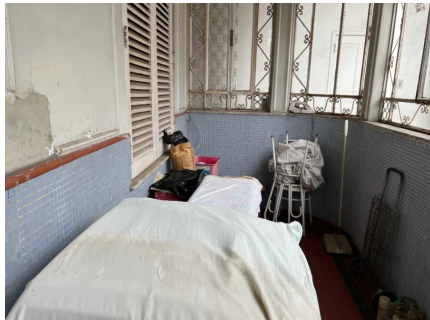
Data Foto 08/02/2022



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

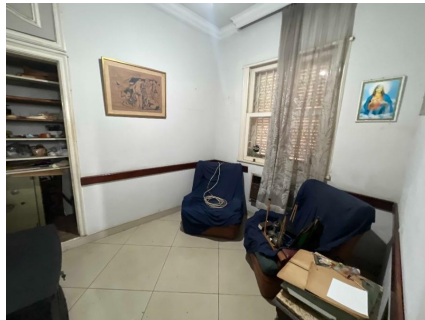
Data Foto 08/02/2022



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Escritório

Descrição 1

Data Foto 08/02/2022



Representação Escritório

Descrição 1

Data Foto 08/02/2022



Representação Escritório

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Escritório

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Churrasqueira

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Piscina

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Piscina

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Sauna

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Sauna

Descrição

Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 1

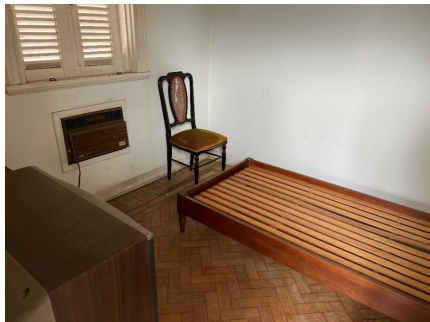
Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 1

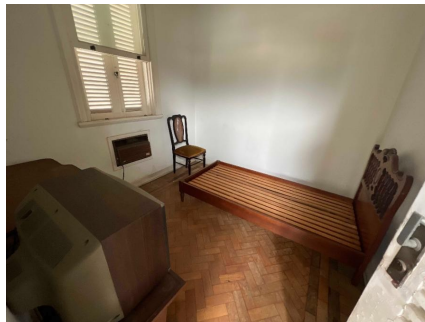
Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 3

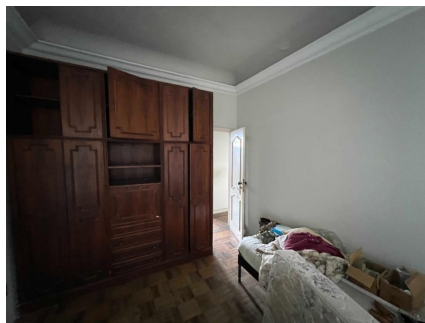
Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 3

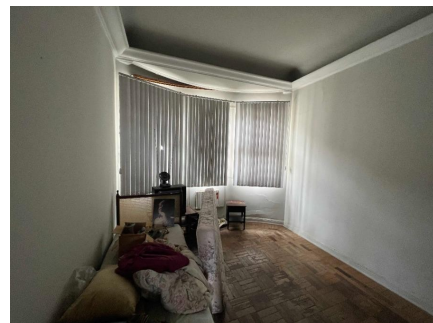
Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 4

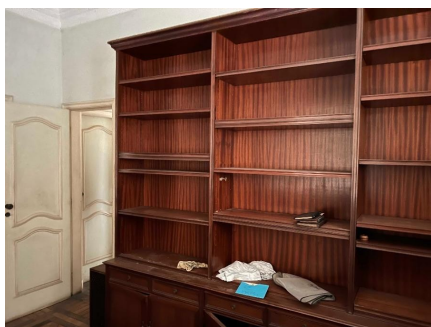
Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 4

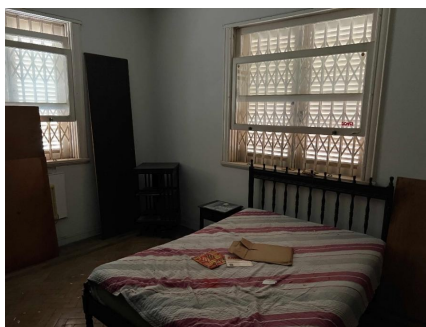
Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 5

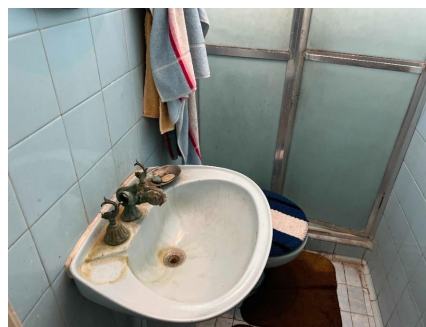
Data Foto 08/02/2022



Representação Dormitório

Descrição 5

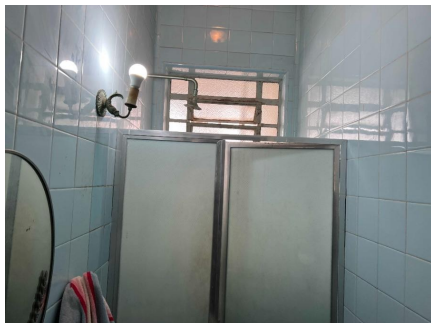
Data Foto 08/02/2022



Representação Banheiro social

Descrição 1

Data Foto 08/02/2022



Representação Banheiro social

Descrição 1

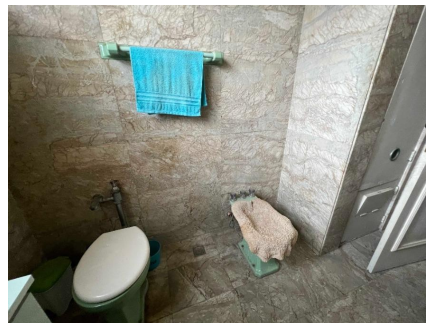
Data Foto 08/02/2022



Representação Banheiro social

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Banheiro social

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022



Representação Despensa

Descrição 2

Data Foto 08/02/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 08/02/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 08/02/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 08/02/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 08/02/2022

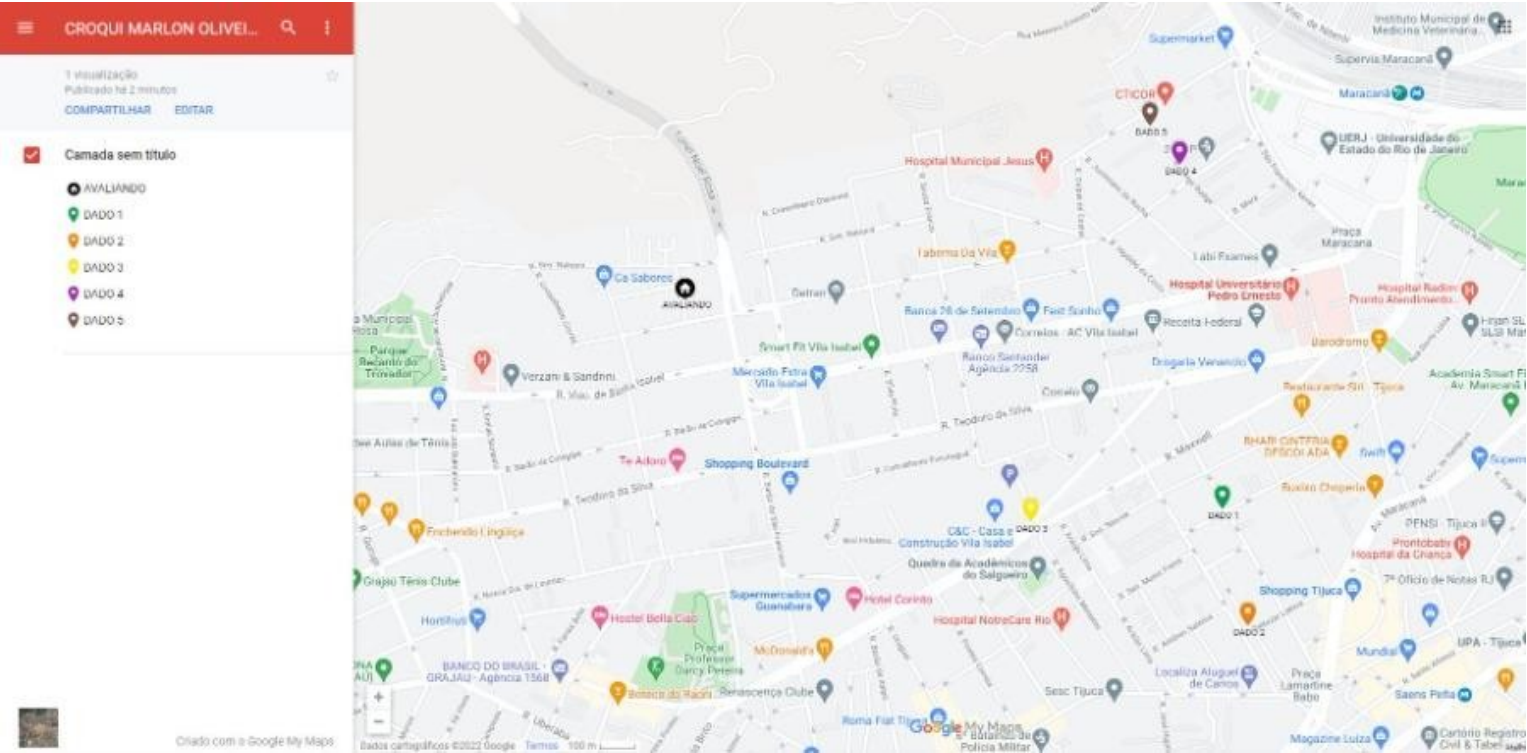
Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 08/02/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa