



# Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Identificação do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário THIAGO OLIVEIRA DA CONCEICAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nº CPF / CNPJ 1142177770 |                                                                                                                                                                                                                           |                     | Nome Empreendimento                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Valor Compra Venda R\$ 230.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Data Venda               |                                                                                                                                                                                                                           |                     | Nº Controle Interno 4708528                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Proprietário / Construtora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Nº Cartório:                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          | Matrícula: 16635                                                                                                                                                                                                          |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Logradouro R CLEMENTE PEREIRA LEANDRO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nº 254                   |                                                                                                                                                                                                                           | Andar               |                                                                                                                                                                                      | Complemento CS 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                               |                      |
| Bairro VILAR DOS TELES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Cidade SAO JOAO DE MERITI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          | UF RJ                                                                                                                                                                                                                     |                     | CEP 25561-000                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Latitude -22.772420                                                                                                                                                           | Longitude -43.370950 |
| <b>Caracterização da Região</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                              | <b>Infraestrutura Urbana</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública<br><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado<br><input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano<br><b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto                                                                                                     |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      | <b>Restritivos:</b><br><input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental<br><input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários</b><br><input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola<br><input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária<br><input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais<br><input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                        |  |                              | <b>Análise da Região do Bairro</b><br>Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela<br>Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente<br>Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%<br>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial<br><b>Limites do Bairro</b> |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      | <b>Padrão da Região:</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo<br><b>Fatores Valorizantes</b><br><input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô<br><input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Terreno</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Topografia</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Active (> 10%)<br><input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                              | <b>Formato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico)<br><input type="checkbox"/> Irregular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          | <b>Dimensões</b><br>Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m<br>Fração Ideal: 0,132260 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m                                                                   |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Tipo de Implantação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                              | Nome Acompanhante Vistoria: Sr. Lucas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     | Contato Telefônico Acompanhante: (21) 98567-4358                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Tipo do Acompanhante</b><br><input type="checkbox"/> Corretor <input checked="" 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Nº Andares/Pavimentos: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Unidades Por Andar: 0        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nº Total de Unidades: 0  |                                                                                                                                                                                                                           | Nº de Elevadores: 0 |                                                                                                                                                                                      | Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               |                      |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Uso do Edifício: Residencial |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          | Padrão de Construção do Edifício<br><input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo |                     |                                                                                                                                                                                      | Estado Conservação Edifício<br><input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Infraestrutura do Edifício</b><br><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<br><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<br><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 |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Tipo Imóvel Avaliando</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão<br><input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial<br><input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              | <b>Indício Ocupação Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Habitado<br><input checked="" type="checkbox"/> Desabitado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          | <b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b><br>Anos 1<br>Ano Construção                                                                                                                                                        |                     | <b>Estado Conservação Imóvel</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Padrão Acabamento Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo |                      |
| Uso Imóvel: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                              | Fechamento das Paredes: Alvenaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                                                                                                                                                                                                                           |                     | Nº Banheiros: 2                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Fachada Pintura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Esquadrias Alumínio          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          | Nº Andares do Imóvel Avaliando 2                                                                                                                                                                                          |                     |                                                                                                                                                                                      | Nº Dormitórios 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Dimensões</b><br>Área Privativa: 116,15 m² Área Comum (m²): 17,45 m² Área Total (m²): 133,60 m²<br>Área Averbada: 116,15 m² Área não Averbada 0 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          | <b>Nº Vagas Estacionamento</b><br>Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0                                                                                                                                                   |                     |                                                                                                                                                                                      | <b>Face Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                               |                      |
| <b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Quantidade</b>            | <b>Tipo Acabamento Piso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          | <b>Tipo Acabamento Parede</b>                                                                                                                                                                                             |                     | <b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Sala de Estar / Visitas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | 1                            | Cerâmico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          | Massas                                                                                                                                                                                                                    |                     | Laje                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Cozinha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | 1                            | Cerâmico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          | Azulejos                                                                                                                                                                                                                  |                     | Laje                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Banheiro Social                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 2                            | Cerâmico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          | Azulejos                                                                                                                                                                                                                  |                     | Laje                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Área de Serviço Coberta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | 1                            | Cerâmico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          | Azulejos                                                                                                                                                                                                                  |                     | Telhado                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                               |                      |
| Dormitório                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 3                            | Cerâmico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          | Massas                                                                                                                                                                                                                    |                     | 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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 24/10/2019

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

Trata-se de município de médio porte, com aproximadamente 598.450 habitantes e médio desenvolvimento imobiliário. O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 2,8 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Rod. Pres. Dutra e RJ-085), onde evidenciamos uso residencial e pequenos comércios no entorno. O bairro apresenta boa infraestrutura e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Trata-se de imóvel com bom estado de conservação, padrão construtivo médio e boa divisão interna, tais fatores valorizam o imóvel, uma vez que um futuro comprador não teria que realizar alterações de layout e/ou reformas estéticas.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R CLEMENTE PEREIRA LEANDRO

Nº 254

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILAR DOS TELES

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25561-000

Latitude -22.772420

Longitude -43.370950

Descrição CASA

Fonte de Informações Sr. Lucas

Telefone (21) 98567-4358

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00

Data Venda / Oferta 25/10/2019

Valor m² R\$ 1.549,72

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 116,15

Área Privativa 116.15

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R CLEMENTE PEREIRA LEANDRO

Nº 254

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILAR DOS TELES

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25561-000

Latitude -22.772420

Longitude -43.370950

Descrição CASA

Fonte de Informações Sr. Lucas

Telefone (21) 98567-4358

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 25/10/2019

Valor m² R\$ 1.980,20

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 116,15

Área Privativa 116.15

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R CLEMENTE PEREIRA LEANDRO

Nº 254

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILAR DOS TELES

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25561-000

Latitude -22.772420

Longitude -43.370950

Descrição CASA

Fonte de Informações Sr. Jorge

Telefone (21) 96479-7524

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00

Data Venda / Oferta 25/10/2019

Valor m² R\$ 1.894,10

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 116,15

Área Privativa 116.15

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro AV COMENDADOR TELES

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILAR DOS TELES

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25561-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Sr. Carlos

Telefone (21) 99034-7661

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 25/10/2019

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro AV COMENDADOR TELES

Nº S/N

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro VILAR DOS TELES

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25561-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição CASA

Fonte de Informações Sr. Carlos

Telefone (21) 99034-7661

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Nº Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 25/10/2019

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal

Testada (Frente) 0,00

Área do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

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                                                                                                                            | 116,15    | 180.000,00  | 1.549,72                | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0202 | 1,0000 | 1.581,02                         |
| Amostra 2                                                                                                                            | 116,15    | 230.000,00  | 1.980,20                | 1,0000 | 1,0000 | 0,9300 | 1,0202 | 0,8700 | 1.634,54                         |
| Amostra 3                                                                                                                            | 116,15    | 220.000,00  | 1.894,10                | 1,0000 | 1,0000 | 0,9300 | 1,0202 | 0,8700 | 1.563,47                         |
| Amostra 4                                                                                                                            | 70,00     | 200.000,00  | 2.857,14                | 0,9500 | 0,9750 | 0,9300 | 1,0202 | 0,8700 | 2.184,48                         |
| Amostra 5                                                                                                                            | 70,00     | 200.000,00  | 2.857,14                | 0,9500 | 0,9750 | 0,9300 | 1,0202 | 0,8700 | 2.184,48                         |
| Fatores:                                                                                                                             |           |             |                         |        |        |        |        |        |                                  |
| (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Padrão de Construção |           |             |                         |        |        |        |        |        |                                  |
|                                                                                                                                      |           |             |                         |        |        |        |        |        | MÉDIAS DAS AMOSTRAS              |
|                                                                                                                                      |           |             |                         |        |        |        |        |        | 1.829,60                         |
|                                                                                                                                      |           |             |                         |        |        |        |        |        | Saneamento das Amostras (+/-30%) |
|                                                                                                                                      |           |             |                         |        |        |        |        |        | Valor Mínimo                     |
|                                                                                                                                      |           |             |                         |        |        |        |        |        | 1.280,72                         |
|                                                                                                                                      |           |             |                         |        |        |        |        |        | Valor Máximo                     |
|                                                                                                                                      |           |             |                         |        |        |        |        |        | 2.378,48                         |

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 8

| Cálculo Valor Avaliação                                      |                |                                                                                   |                                       |                                  |           |                         |                             |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|
| Área do Terreno (m²): 0,00                                   |                | Valor m²: R\$ 0,00                                                                |                                       | Valor Terreno: R\$ 0,00          |           |                         |                             |
| Área da Edificação (m²): 116,15                              |                | Valor m²: R\$ 1.829,60                                                            |                                       | Valor Edificação: R\$ 213.000,00 |           |                         |                             |
| Valor de Liquidez: R\$ 140.000,00                            |                | Valor Imóvel:                                                                     |                                       | R\$ 213.000,00                   |           |                         |                             |
|                                                              |                | Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:                                      |                                       | R\$ 213.000,00                   |           |                         |                             |
| Avaliação para Garantia de Financiamento                     |                |                                                                                   |                                       |                                  |           |                         |                             |
| Valor Terreno                                                | R\$ 0,00       | Valor por extenso: zero real                                                      |                                       |                                  |           |                         |                             |
| Valor Edificação                                             | R\$ 213.000,00 | Valor por extenso: duzentos e treze 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\$ 213.000,00 | Valor por extenso: duzentos e treze mil reais                                     |                                       |                                  |           |                         |                             |
| Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador                    |                |                                                                                   |                                       |                                  |           |                         |                             |
| Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo: |                |                                                                                   |                                       |                                  |           |                         |                             |
| Nome da Empresa ENGENHARIA GALACHE                           |                |                                                                                   | Nome do Avaliador Tales R. S. Galache |                                  |           | CREA / CAU 5060563873/D |                             |
| Local e Data<br>Santo André/SP<br>30/10/2019                 |                |  |                                       |                                  |           |                         |                             |

"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** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Fachada

**Descrição**

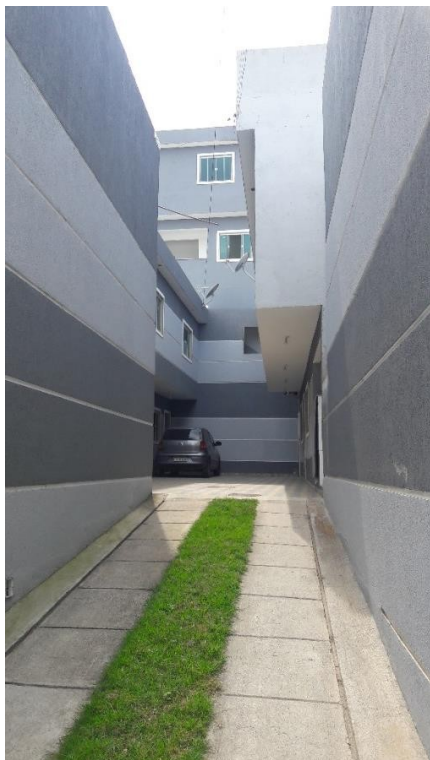
**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Fachada

**Descrição**

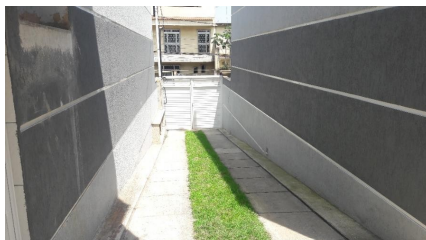
**Data Foto** 25/10/2019



**Representação**

**Descrição** Área comum

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação**

**Descrição** Área comum

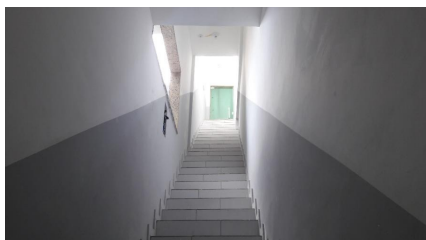
**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Fachada

**Descrição** Casas térreo

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação**

**Descrição** Acesso ao pavimento superior

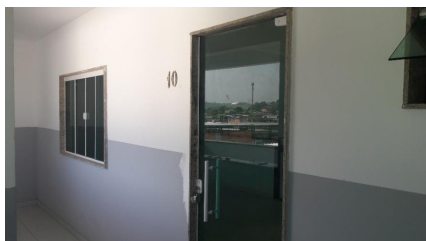
**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição**

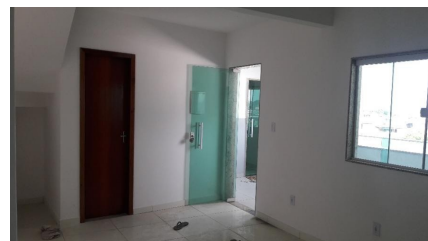
**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Fachada

**Descrição**

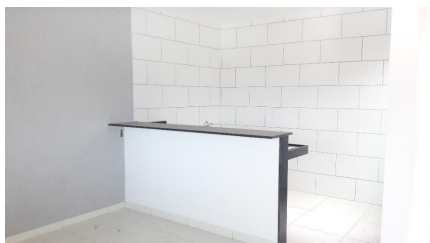
**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Sala de Estar / Visitas

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Cozinha

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Cozinha

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Área de Serviço Coberta

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Banheiro Social

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Banheiro Social

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação**

**Descrição** Acesso ao pavimento superior

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Dormitório

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Dormitório

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Banheiro Social

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Banheiro Social

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Dormitório

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Dormitório

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Dormitório

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019



**Representação** Identificação Numérica

**Descrição**

**Data Foto** 25/10/2019

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 25/10/2019

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 25/10/2019

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 25/10/2019

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 25/10/2019

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto 25/10/2019

**Representação:** Mapa