

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CAIO CESAR VICENTE DOS SANTOS				Nº CPF / CNPJ 15365865790		Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 249.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010089203			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 6		Matrícula 124.130					
Logradouro EST ADHEMAR BEBIANO		Nº 4595		Andar		Complemento AP 101 CS 12			
Bairro/Setor ENGENHO DA RAINHA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20765-171		Latitude -22.865540	Longitude -43.299900
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano
						☒ Energia Elétrica ☒ Telefone			☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado
									Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial
									Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo
									Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo
									☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular			
						Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 50,000000 %			
						Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m			
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa			Contato Telefônico Acompanhante:
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo									
Condomínio / Imóvel Avaliando									
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando									
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio: 2		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo			☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio		Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção	
								Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação	
								Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Comercial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0	
Dimensões					Nº Vagas Estacionamento			Face Imóvel	
Área Privativa: 95,00 m²		Área Comum (m²): 0,00 m²		Área Total (m²): 95,00 m²		Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste
Área Averbada: m²		Área não Averbada m²							
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒Sim

☐Não

Matrícula não quantifica a área construída, dados de área retirados do IPTU.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 16/03/2023

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?

☐

☒

Imóvel não 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?

☐

☒

No local, aparentemente, o imóvel foi unificado com a unidade vizinha Apartamento 201, sendo então o Prédio Casa 12 tendo seu uso exclusivamente comercial. Como trata-se de vistoria externa não é possível afirmar com certeza que o imóvel encontra-se unificado com a unidade vizinha.

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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Amostras:

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

1

Logradouro R VALINHOS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ENGENHO DA RAINHA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20766-680

Latitude -22.863690

Longitude -43.295680

Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 100m² - Engenho Da Rainha - Código da oferta no anunciante: S893361994

Fonte de Informações QuintoAndar Vendas

Telefone (11) 3230-4186

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 20/03/2023

Valor m² R\$ 2.700,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro EST ADHEMAR BEBIANO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ENGENHO DA RAINHA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20766-680

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 110 m² por R\$ 250.000 COD. 1ON16DV

Fonte de Informações Felipe Machado

Telefone (21) 99789-5520

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 20/03/2023

Valor m² R\$ 2.272,73

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R APINAGE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ENGENHO DA RAINHA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20766-560

Latitude -22.864204

Longitude -43.292030

Descrição Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 170.000 COD. S893359681

Fonte de Informações QuintoAndar Vendas

Telefone (11) 3230-4186

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 20/03/2023

Valor m² R\$ 3.090,91

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro TV XAVIER DA VEIGA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor INHAUMA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20760-570

Latitude -22.879362

Longitude -43.286798

Descrição Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 130 m² por R\$ 290.000 COD. PPCA30117

Fonte de Informações CRIABENS IMOBILIÁRIA

Telefone (21) 3884-5881

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00

Data Venda / Oferta 20/03/2023

Valor m² R\$ 2.230,77

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 130,00

Área Privativa 130

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro Estrada Adhemar Bebiano

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor INHAUMA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20760-570

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 60m² - Inhaúma - Código da oferta no anunciante: PPCA20188

Fonte de Informações CRIABENS IMOBILIÁRIA

Telefone (21) 3027-0440

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 20/03/2023

Valor m² R\$ 2.833,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Grau de Precisão:

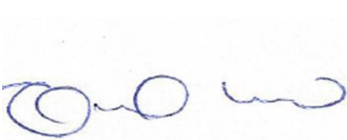
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	100,00	270.000,00	2.700,00	0,9500	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.590,65
Amostra 2	110,00	250.000,00	2.272,73	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.223,87
Amostra 3	55,00	170.000,00	3.090,91	0,9500	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.730,82
Amostra 4	130,00	290.000,00	2.230,77	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.182,81
Amostra 5	60,00	170.000,00	2.833,33	0,9500	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.530,16
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															2.451,66
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo 1.716,16
															Valor Máximo 3.187,16

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

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 95,00		Valor m²: R\$ 2.451,66		Valor Edificação: R\$ 232.907,70		
Valor de Liquidez: R\$ 157.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 232.907,70		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 233.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 233.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e três mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
124.130	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 233.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e três mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP			Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ		CREA / CAU 5061102131	
Local e Data SÃO PAULO 20/03/2023						

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO A ESQUERDA Nº11
Data Foto 16/03/2023



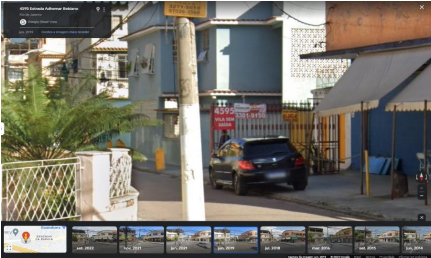
Representação Vitrine
Descrição VIZINHO A DIREITA Nº13
Data Foto 16/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/03/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 16/03/2023



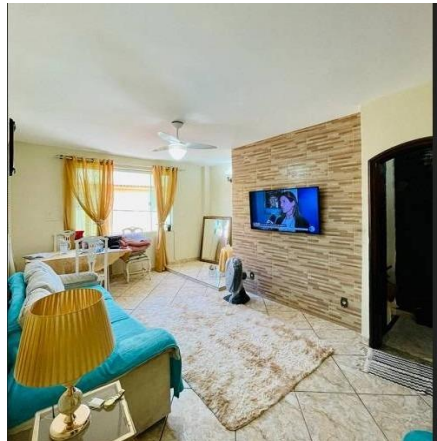
Representação Identificação Numérica
Descrição GOOGLE STREET VIEW 2019ENTRADA DO EMPREENDIMENTOATUALMENTE SEM IDENTIFICAÇÃO
Data Foto 20/03/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **ETR ADHEMAR BEBIANO Nr 04595 APT 101 CAS 12**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
3379671-5	042416	17284002023
Titular		
MAGALI PEREIRA PINTO		
Condição	Situação	
08 - *****	11 - 1 FRENTE	
Tipologia	Utilização	
02 - CASA	06 - RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
67 - VILA	1979	
Área do Terreno	Área Edificada	
0000010	0000095	
Testada Real	Fração Fiscal	
00001,0	1,0000000	
Observações:		
Não há observações		
Titulares:		

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.

Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.

Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <http://www.rio.rj.gov.br> , Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 20/03/2023

Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial

Página 01 de 01