



Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

Identificação do Imóvel				
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CAIO CESAR VICENTE DOS SANTOS		Nº CPF / CNPJ 15365865790		Nome Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 220.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 7220834
Proprietário / Construtora		Nº Cartório:		Matrícula: 124130
Logradouro EST ADHEMAR BEBIANO		Nº 4595		Andar
Bairro ENGENHO DA RAINHA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ
		CEP 20765-171		Latitude -22.865540
				Longitude -43.299900
Caracterização da Região				
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação Pública ☐ Gás Canalizado		Restritivos: ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Segurança ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro		Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo
Terreno				
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		
Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Fração Ideal: 0,000000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos: m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Patrícia Silva		Contato Telefônico Acompanhante: (21) 9643-9379
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 Andares/Pavimentos: 2		Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades: 1
		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo
				Estado Conservação Edifício ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação
Infraestrutura do Edifício ☐ Playground ☐ 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 Autônoma ☐ Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção
				Estado Conservação Imóvel ☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção
				Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Mínimo
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 1
Fachada Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 2
				Nº Dormitórios 1
Dimensões Área Privativa: 95,02 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 95,02 m² Área Averbada: 95,02 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede
Sala de Estar / Visitas		1	Cerâmica	Pintura
Cozinha		1	Cerâmica	Azulejo
Área de Serviço Descoberta		1	Cerâmica	Azulejo
Varanda / Sacada		1	Cerâmica	Azulejo
Dormitório		1	Cerâmica	Pintura
Banheiro Social		1	Cerâmica	Azulejo

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: 24/07/2020

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

☒

☐

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

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

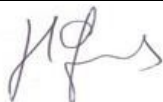
☐

☒

A matrícula do imóvel em estudo não indica a área útil do imóvel. Utilizamos a área útil estimada no local. Tal situação é comumente verificada na capital do Rio de Janeiro, notadamente a apartamentos antigos. Para efeito de cálculo, utilizaremos a área privativa medida no local igual à aproximadamente 95,02m², assim como informada no IPTU. Pelo exposto, recomendamos que seja feita a averbação das áreas correspondentes ao imóvel em estudo na matrícula.

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

1	Logradouro R DIAS VIEIRA		Nº 370		Andar		Complemento CS COND		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro PRACA SECA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21320-110		Latitude -22.893032		Longitude -43.344657			
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Sra.Rosana				Telefone (21) 96016-6635				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular		
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00		Data Venda / Oferta 24/07/2020		Valor m² R\$ 2.444,44		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 90,00	
	Área Privativa 90				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60					
2	Logradouro TV DESCALVADO		Nº 30		Andar		Complemento CS COND		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro MADUREIRA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21360-440		Latitude -22.863060		Longitude -43.332090			
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Sr.Carlos				Telefone (21) 99419-1014				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 2		Nº Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 25		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular		
	Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00		Data Venda / Oferta 24/07/2020		Valor m² R\$ 3.011,36		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 88,00	
	Área Privativa 88				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60					
3	Logradouro R AMORIM		Nº 27		Andar		Complemento CS COND		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro PIEDADE		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20740-360		Latitude -22.897160		Longitude -43.310630			
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Sr.Daniel				Telefone (21) 98167-9488				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Regular		
	Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00		Data Venda / Oferta 24/07/2020		Valor m² R\$ 2.900,00		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 100,00	
	Área Privativa 100				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60					
4	Logradouro R CARDOSO DE MORAIS		Nº 538		Andar		Complemento CS COND		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro BONSUCESSO		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21032-000		Latitude -22.855640		Longitude -43.259010			
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Sr.Alexandre				Telefone (21) 96474-2252				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1		Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00		Data Venda / Oferta 24/07/2020		Valor m² R\$ 4.125,00		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 80,00	
	Área Privativa 80				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60					
5	Logradouro R ERNESTO LOBAO		Nº 64		Andar		Complemento CS COND		Proximidade do Imóvel km					
	Bairro OSWALDO CRUZ		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21351-180		Latitude -22.869285		Longitude -43.344360			
	Descrição Apartamento					Fonte de Informações Sr.Paulo				Telefone (21) 98820-4203				
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0		Nº Dormitórios 3		Nº Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Bom		
	Valor Venda / Oferta R\$ 340.000,00		Data Venda / Oferta 24/07/2020		Valor m² R\$ 4.250,00		Padrão Normal		Testada (Frente) 0,00		Área do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 80,00	
	Área Privativa 80				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60					

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)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	90,00	220.000,00	2.444,44	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.200,00			
Amostra 2	88,00	265.000,00	3.011,36	0,9000	0,8811	0,9300	1,0000	1,0000	1,0000	2.220,82			
Amostra 3	100,00	290.000,00	2.900,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.610,00			
Amostra 4	80,00	330.000,00	4.125,00	0,9000	0,7763	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.882,01			
Amostra 5	80,00	340.000,00	4.250,00	0,9000	0,7763	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	3.177,20			
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Padrão de Construção, (6) - Localização										MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.618,01	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.832,60
												Valor Máximo	3.403,41
Cálculo Valor Avaliação													
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 95,02				Valor m²: R\$ 2.618,01				Valor Edificação: R\$ 249.000,00					
Valor de Liquidez: R\$ 174.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 249.000,00					
				Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:				R\$ 249.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento													
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real											
Valor Edificação	R\$ 249.000,00	Valor por extenso: duzentos e quarenta e nove mil reais											
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:											
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:											
Unidades Autônomas													
Nº da Matrícula	Quantidade	Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada						
Valor Imóvel	R\$ 249.000,00	Valor por extenso: duzentos e quarenta e nove 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 Santo André/SP 24/07/2020													

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

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

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada

Descrição

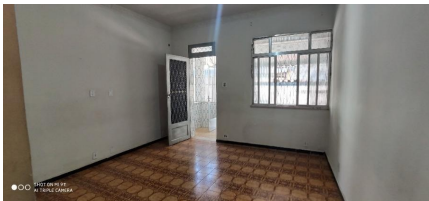
Data Foto 24/07/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Cozinha

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Área de Serviço Descoberta

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Despensa

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Varanda / Sacada

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Dormitório

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Banheiro Social

Descrição

Data Foto 24/07/2020



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

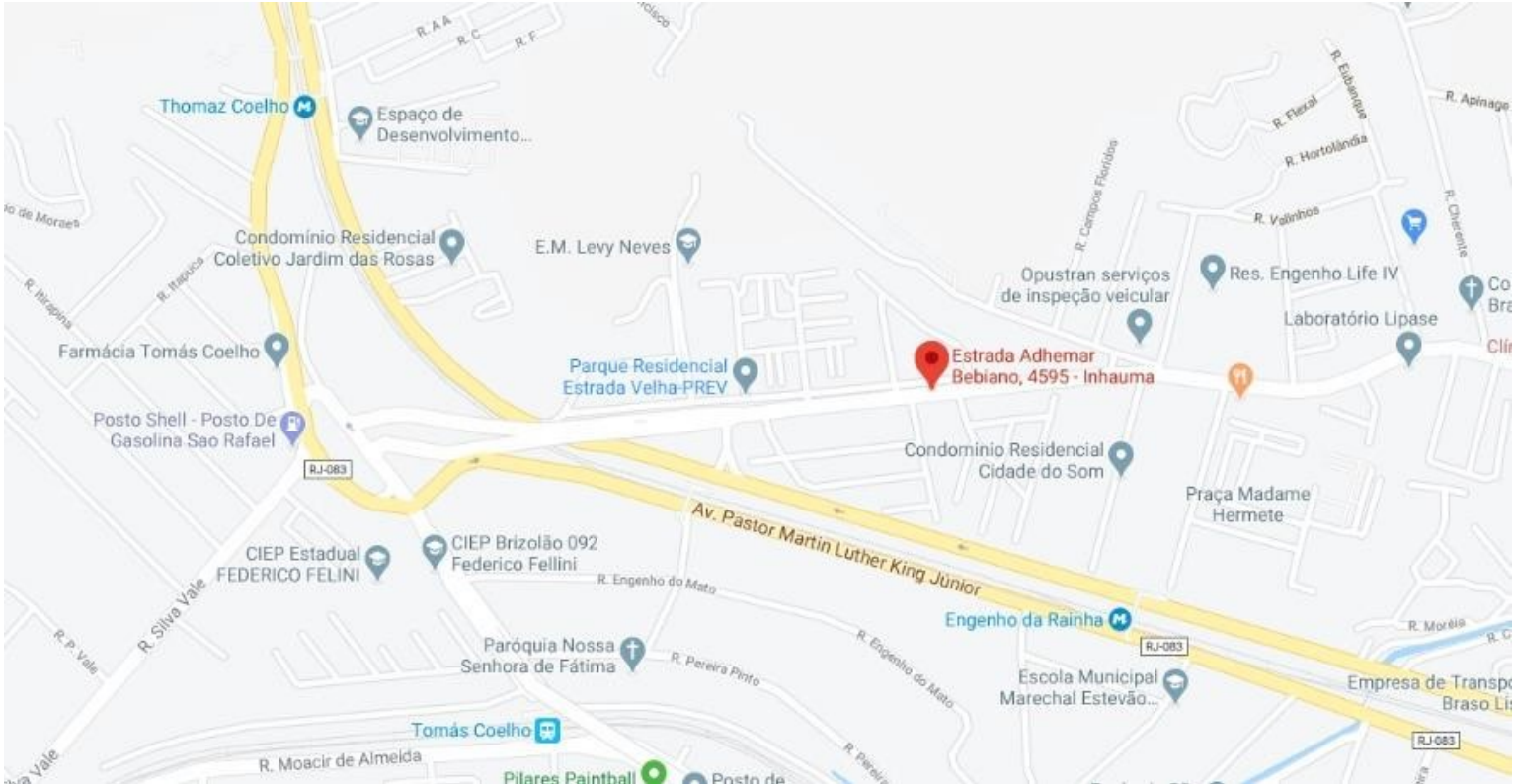
Data Foto 24/07/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 24/07/2020

Imagem - Mapa



Representação: Mapa