Laudo de avaliação de imóveis

Aquisição Residencial - Isolado

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ERICK RENALDIN DE MOIRA PEDRAO	**Nº CPF / CNPJ** 06074701784	**Nome Condomínio/Empreendimento** Sítio da Família
Valor Compra Venda R$ 1.100.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 15251341

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício**	**Matrícula** 5778			
Logradouro AL Tupiniquim Vila indiana	**Nº** 465	**Andar**	**Complemento** CASA 02		
Bairro/Setor Boca do mato	**Cidade** CACHOEIRAS DE MACACU	**UF** RJ	**CEP** 28680-000	**Latitude** -22.4214570	**Longitude** -42.6259400

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [ ] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [x] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Paralepípedo

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[ ] Crescente	[x] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[ ] Mais de 75%	[x] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Centro

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [ ] Plana / Semi-Plana
- [x] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 5.987,00 m² | Testada (Frente): 53,50 m | Lado Direito: _____ m

Fração Ideal: 43,540000 % | Fundos _____ m | Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação [x] Condomínio [ ] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** Diego de Farias Xavier Vilela	**Contato Telefônico Acompanhante:** (21) 9202-6206

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [x] 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:** 3	**Nº de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos casa de cond. de um pavimento

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

[ ] Playground	[x] Gerador	[ ] Salão de Festas	[ ] Loja de Conveniência	[ ] Lavanderia Coletiva	[ ] Depósito Individual
[x] Churrasqueira	[ ] Pista de Cooper	[x] Sala de Jogos	[ ] Interfone	[ ] Quadra Esportiva	[x] Vigilância Eletrônica
[x] Sauna	[x] Piscina	[ ] Sala de Ginástica	[ ] TV a Cabo	[ ] TV Satélite	[x] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [x] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 3

Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco	**Esquadrias** Madeira	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios** 0

Dimensões

Área Privativa: 212,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 212,00 m²

Área Averbada: 212 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 2 **Descobertas** 0 **Privativas** 2

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [x] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Banheiro Suíte	3	cerâmico	revest cerâmico	laje
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)	1	cerâmico	revest cerâmico	laje
Suíte	3	cerâmico	pintura	laje
Garagem	1	cerâmico	pintura	telhado aparente
Cozinha	1	cerâmico	revest cerâmico	laje
Sala de Estar / Visitas	1	cerâmico	pintura	laje
Sala de Jantar / Copa	1	cerâmico	pintura	laje
Área de Serviço Coberta	1	cerâmico	revest cerâmico	laje
Despensa	1	cerâmico	pintura	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: 23/08/2021		
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?	☐	☒
A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	☒	☐
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☒	☐
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	☒	☐
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	☒	☐
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☒	☐
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☒	☐
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 1.102.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e dois mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada

Valor Imóvel	R$ 1.102.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e dois mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	**Nome do Avaliador** GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	**CREA / CAU** CREA-050159888-0

Local e Data
Aracaju
08/09/2021



"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 Identificação Numérica
Descrição do condomínio
Data Foto 24/08/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição internas
Data Foto 24/08/2021



Representação Vista da Rua
Descrição internas
Data Foto 24/08/2021



Representação
Descrição áreas comuns
Data Foto 24/08/2021



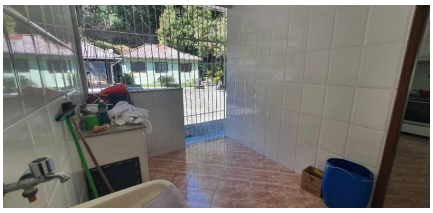
Representação
Descrição áreas comuns
Data Foto 24/08/2021



Representação Piscina
Descrição áreas comuns
Data Foto 24/08/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Área de Baias
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Cozinha
Descrição e sala de jantar
Data Foto 24/08/2021



Representação Despensa
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 01
Data Foto 24/08/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 01
Data Foto 24/08/2021



Representação Suíte
Descrição 01
Data Foto 24/08/2021



Representação Suíte
Descrição 01
Data Foto 24/08/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 02
Data Foto 24/08/2021



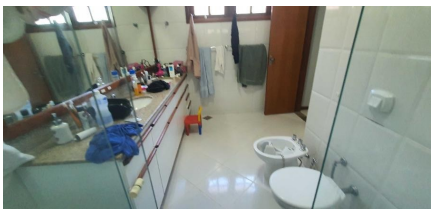
Representação Banheiro Suíte
Descrição 02
Data Foto 24/08/2021



Representação Suíte
Descrição 02
Data Foto 24/08/2021



Representação Suíte
Descrição 02
Data Foto 24/08/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 03
Data Foto 24/08/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição 03
Data Foto 24/08/2021



Representação Suíte
Descrição 03
Data Foto 24/08/2021



Representação Suíte
Descrição 03
Data Foto 24/08/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 24/08/2021



Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 24/08/2021

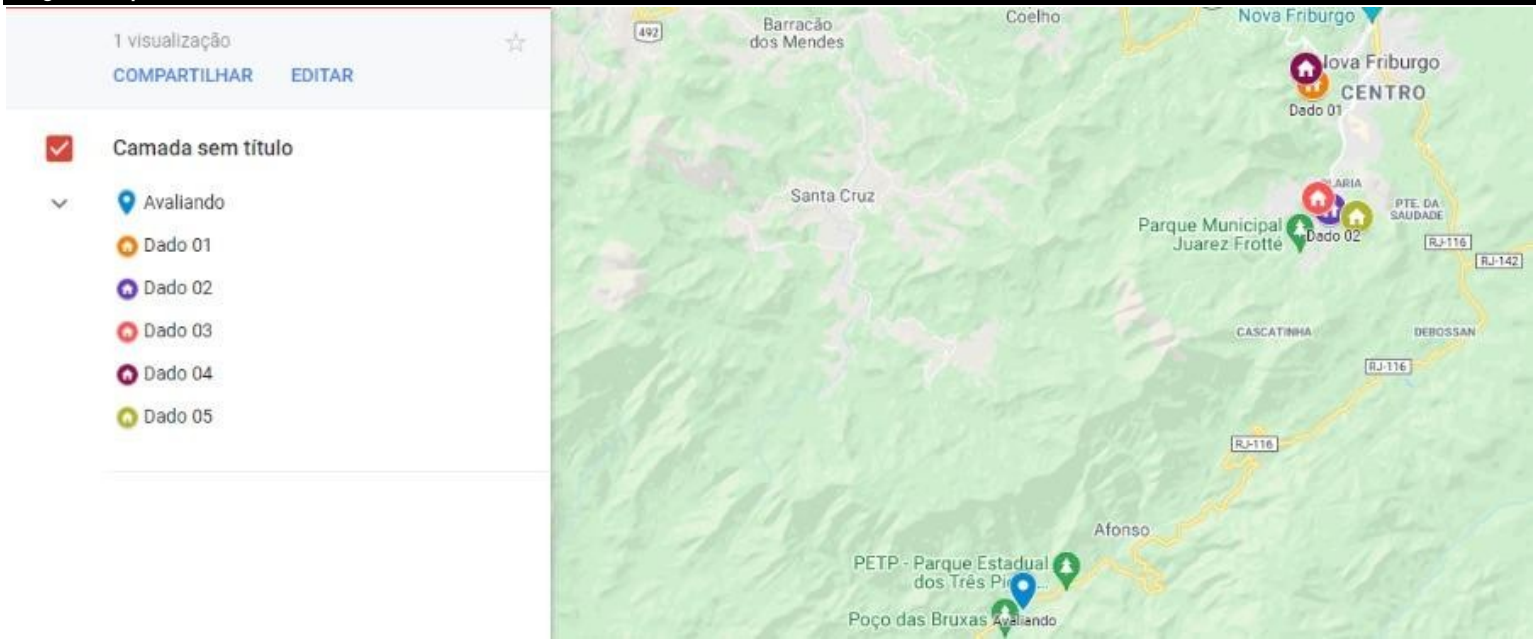


Representação Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)
Descrição
Data Foto 24/08/2021

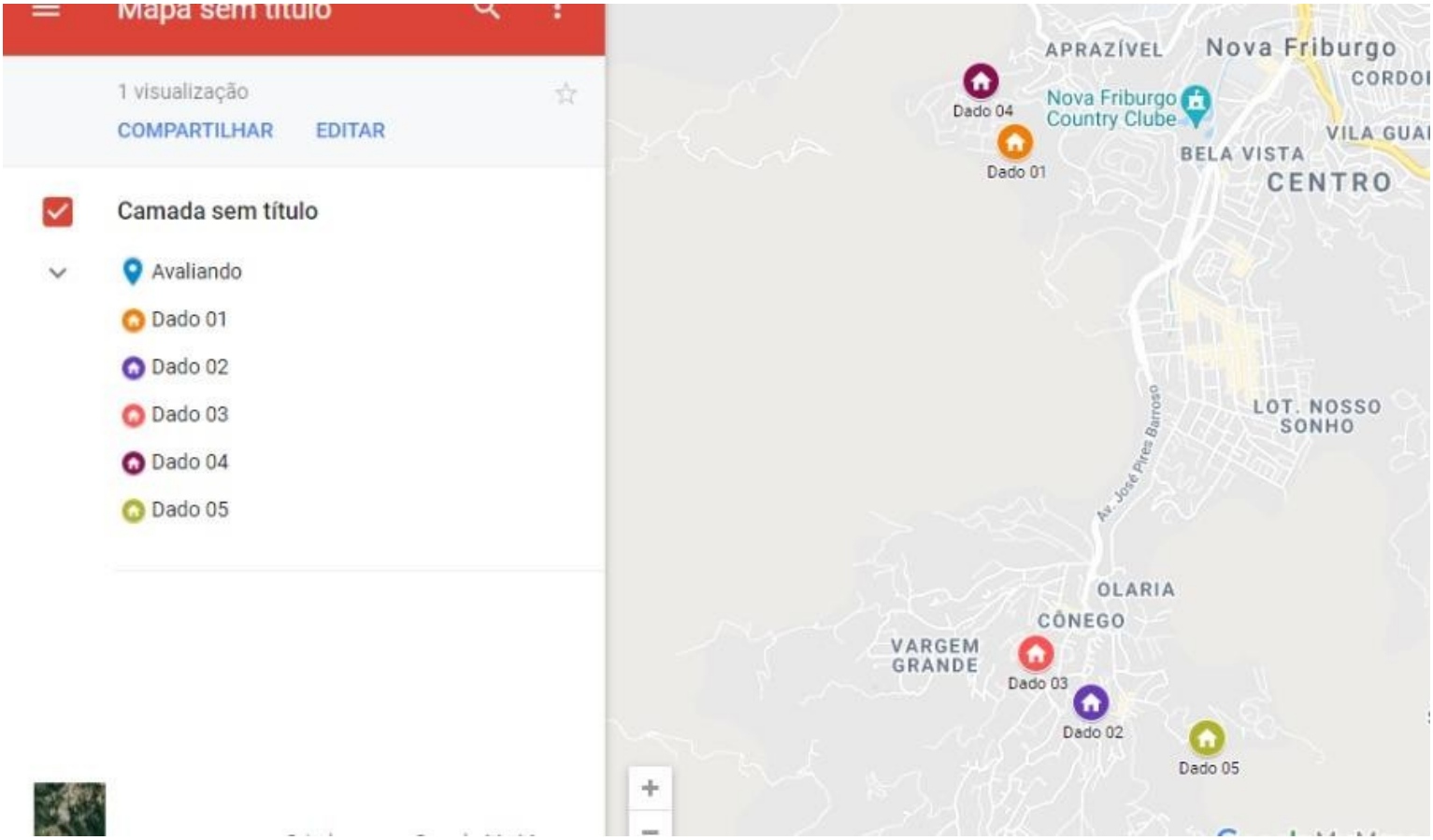


Representação Fachada Principal
Descrição do imóvel
Data Foto 24/08/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa