

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VALDIRENE CANDIOLLI TOIA

Nº CPF / CNPJ 54482631000

Nome Condomínio/empreendimento Edifício Solar do Maracanã

Valor Compra Venda R\$ 385.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641200231092

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício 1

Matrícula 48.935

Logradouro R MARECHAL BITTENCOURT

Nº 57

Andar 1

Complemento AP 104

Bairro/Setor RIACHUELO

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20950-200

Latitude -22.902852

Longitude -43.256250

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☒Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☒Esgoto Pluvial

☐Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☒Rede Bancária

☐Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☒Parque

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☒Residencial

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo/Popular

☒Normal//Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☒Regular

☐Irregular

Dimensões

Área Total: 0,00 m²

Testada (Frente): 0,00 m

Lado Direito: 0,00 m

Fração Ideal: 2,208589 %

Fundos 0,00 m

Lado Esquerdo: 0,00 m

Tipo de Implantação

☒Condomínio

☐Isolado

Nome Acompanhante Vistoria: Sem acompanhante

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: 10

Nº Unidades Por Andar:

Nº Total de Unidades no condomínio:

Nº de Elevadores: 1

Valor Condomínio:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐Alto

☐Normal-alto

☒Normal//Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☒Interfone

☐Quadra Esportiva

☒Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☐Casa

☒Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal//Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 0

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 0

Dimensões

Área Privativa: 70,00 m²

Área Comum (m²): 0,00 m²

Área Total (m²): 70,00 m²

Cobertas 1

Descobertas 0

Privativas 1

Nº Vagas Estacionamento

Face Imóvel

☒Sul

☐Norte

☐Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

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

Página 1 / 8

Manifestações sobre a garantia

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

☒ Sim☐ Não

Foi notado que o edifício ao qual pertence a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 30/08/2021

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

☒

☐

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

☐

☒

Não consta averbação referente a área construída na matrícula do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área da Certidão de Elementos Cadastrais, concomitante com o observado in loco.

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?

☐

☒

Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.

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

☐

☒

Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.

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?

☐

☒

Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.

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

☐

☒

Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.

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

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☐

☒

Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.

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

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia, se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. De acordo com o vislumbreado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui direito a uso de uma vaga de garagem, sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A matrícula menciona a área de fração ideal de 72/3.260 (2,208589%) e não menciona a área construída; a Certidão de Elementos Cadastrais do imóvel menciona apenas a área construída de 70,00 m²; de acordo com a vistoria o imóvel possui a fração ideal de 2,208589%, área construída de 70,00 m². Para a presente avaliação foi considerada a fração ideal da matrícula e a área construída mencionada na Certidão de Elementos Cadastrais do imóvel. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Por se tratar de vistoria externa, não foi possível obter informações sobre o estado de conservação, padrão de acabamento e ocupação interna do imóvel.

Amostras:

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

1

Logradouro AV MARECHAL RONDON

Nº 1439

Andar 6

Complemento Vivaz Marechal Rondon

Proximidade do Imóvel 0.4 km

Bairro/Setor RIACHUELO

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20950-201

Latitude -22.905051

Longitude -43.267885

Descrição 1 vaga, 2/4 e 1 wc

Fonte de Informações PRIMÁRIA IMÓVEIS

Telefone (21) 96441-9190

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 309.000,00

Data Venda / Oferta 31/08/2021

Valor m² R\$ 6.866,67

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 54

2

Logradouro AV DOM HELDER CAMARA

Nº 4880

Andar 7

Complemento Nobre Norte Clube Residencial

Proximidade do Imóvel 3.9 km

Bairro/Setor CACHAMBI

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20771-004

Latitude -22.885894

Longitude -43.289561

Descrição 1 vaga, 1/4, 1 suíte e 2 wcs

Fonte de Informações Diego Diniz Carvalho

Telefone (21) 97065-3332

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 385.000,00

Data Venda / Oferta 31/08/2021

Valor m² R\$ 6.875,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 56,00

Área Privativa 56

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 54

3

Logradouro R 24 DE MAIO

Nº 410

Andar 4

Complemento Fiore Residence

Proximidade do Imóvel 0.18 km

Bairro/Setor RIACHUELO

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20950-090

Latitude -22.902180

Longitude -43.255240

Descrição 1 vaga, 1/4, 1 suíte e 2 wcs

Fonte de Informações Performance Vendas

Telefone (21) 99477-6811

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 375.000,00

Data Venda / Oferta 31/08/2021

Valor m² R\$ 6.578,95

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 57,00

Área Privativa 57

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 53

4

Logradouro AV DOM HELDER CAMARA

Nº 4880

Andar 6

Complemento Nobre Norte Clube Residencial

Proximidade do Imóvel 3.9 km

Bairro/Setor CACHAMBI

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20771-004

Latitude -22.885894

Longitude -43.289561

Descrição 1 vaga, 1/4, 1 suíte e 2 wcs

Fonte de Informações AT APARTAMENTOS

Telefone (21) 96419-6942

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 570.000,00

Data Venda / Oferta 31/08/2021

Valor m² R\$ 7.600,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 75,00

Área Privativa 75

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 53

5

Logradouro AV DOM HELDER CAMARA

Nº 5473

Andar 12

Complemento DOM Condominio

Proximidade do Imóvel 5 km

Bairro/Setor CACHAMBI

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 20771-001

Latitude -22.886025

Longitude -43.289320

Descrição 1 vaga, 1/4, 1 suíte 2 wcs

Fonte de Informações Karina Severo

Telefone (21) 98292-9000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 2

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 399.900,00

Data Venda / Oferta 31/08/2021

Valor m² R\$ 6.665,00

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) 53

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

Página 2 / 8

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	45,00	309.000,00	6.866,67	0,9000	0,9500	0,9700	1,0000	1,0600	0,9500	1,0000	5.706,35		
Amostra 2	56,00	385.000,00	6.875,00	0,9000	0,9500	0,9700	1,0000	1,0600	0,9400	0,9400	5.320,60		
Amostra 3	57,00	375.000,00	6.578,95	0,9000	0,9500	0,9800	1,0000	1,0600	0,9700	1,0000	5.669,73		
Amostra 4	75,00	570.000,00	7.600,00	0,9000	1,0200	0,9800	1,0000	1,0000	0,9500	0,8900	5.744,96		
Amostra 5	60,00	399.900,00	6.665,00	0,9000	0,9600	0,9800	1,0000	1,0600	0,8900	1,0000	5.336,73		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Andar, (7) - Fator Padrão de Construção											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.555,67	
											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.888,97
												Valor Máximo	7.222,38

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 70,00	Valor m²: R\$ 5.555,67	Valor Edificação: R\$ 388.897,22
Valor de Liquidez: R\$ 292.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 390.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 390.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 390.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa 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
48.935	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 390.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa 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

31/08/2021



"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".

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

Página 3 / 8

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 30/08/2021	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 30/08/2021	Representação Lateral Descrição Esquerda Data Foto 30/08/2021
		
Representação Lateral Descrição Direita Data Foto 30/08/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 30/08/2021	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 30/08/2021
		
Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 30/08/2021		

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/08/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/08/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 31/08/2021

Fotos da Amostra 4

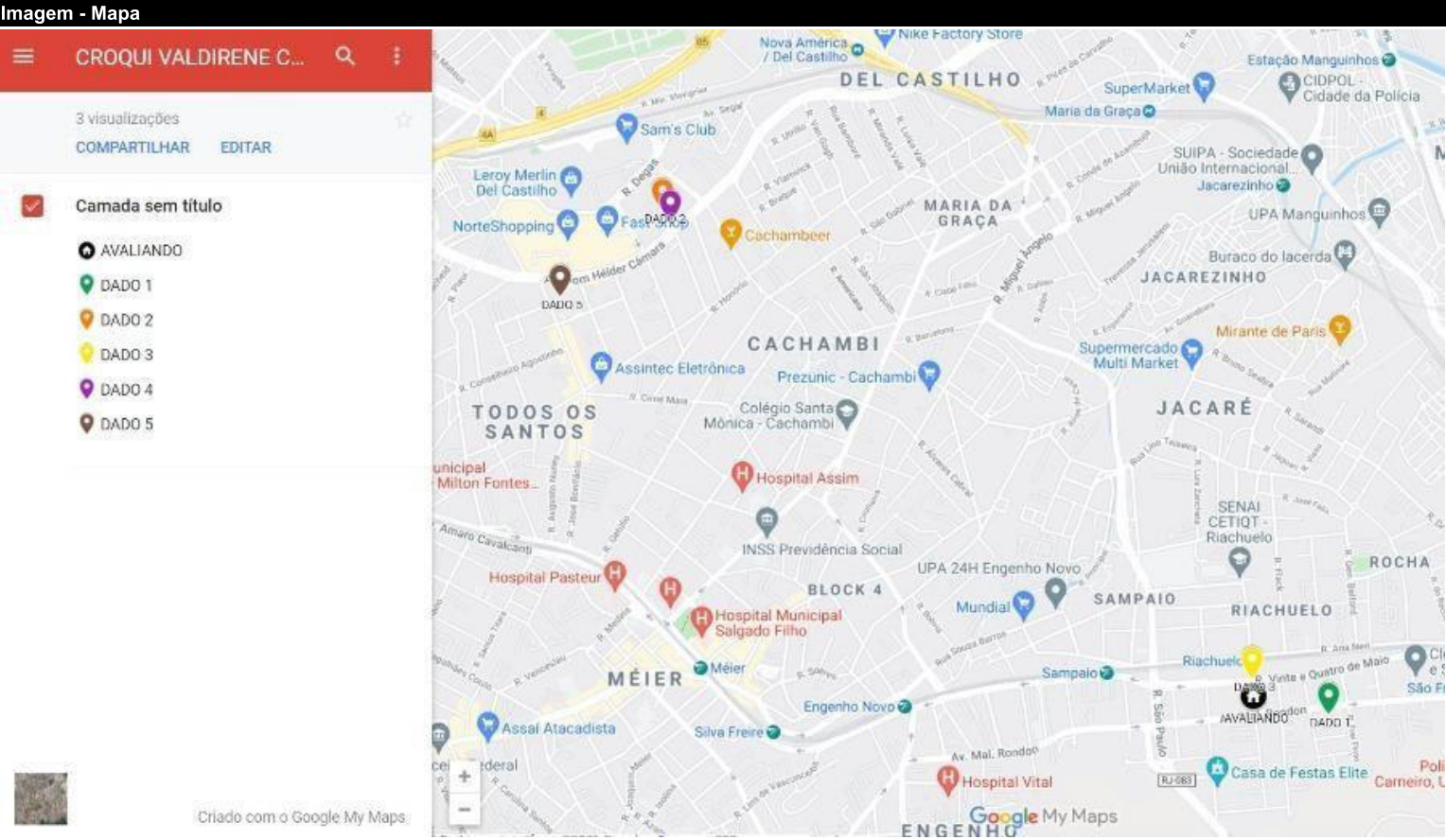


Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 31/08/2021

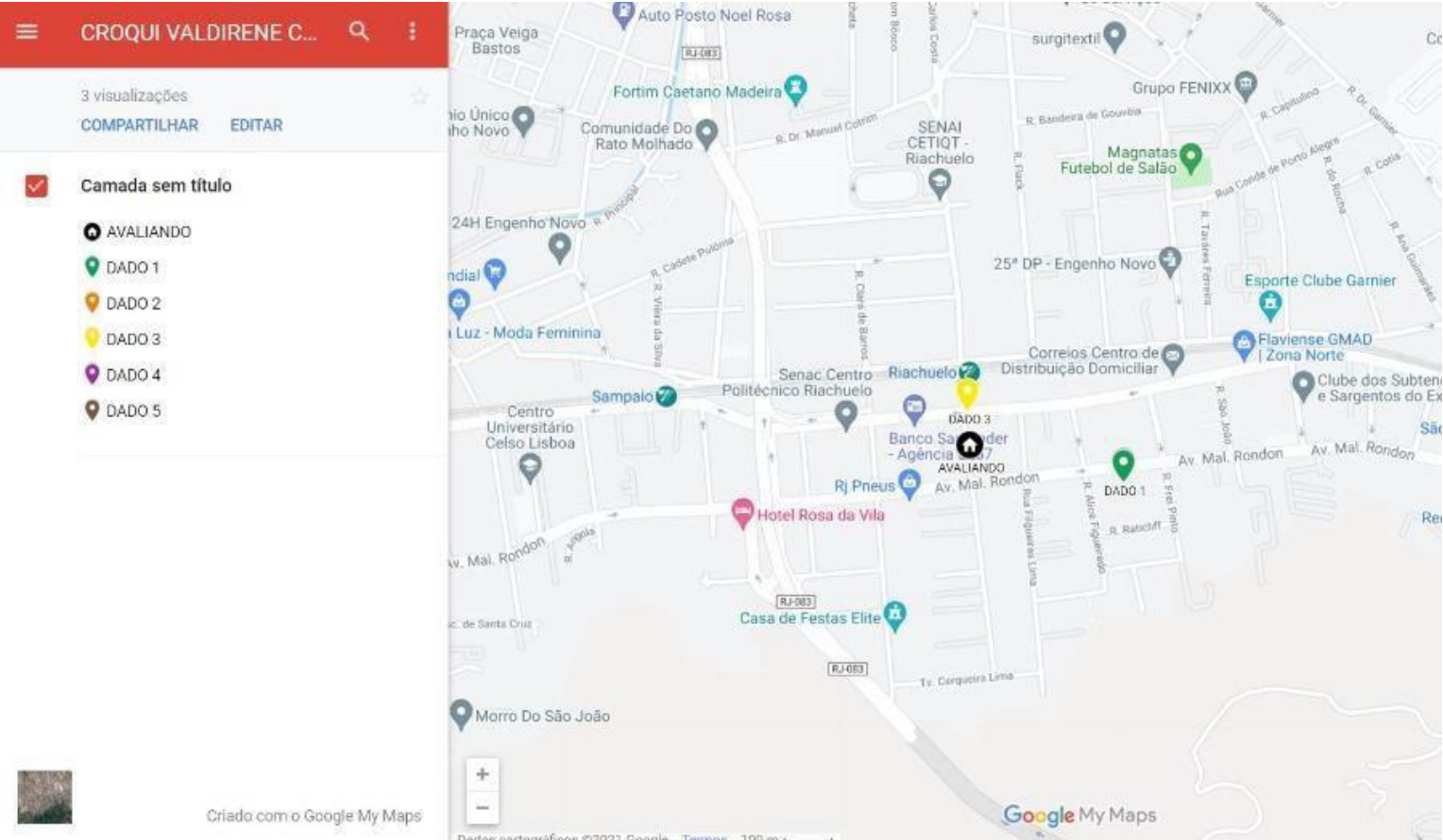
Fotos da Amostra 5



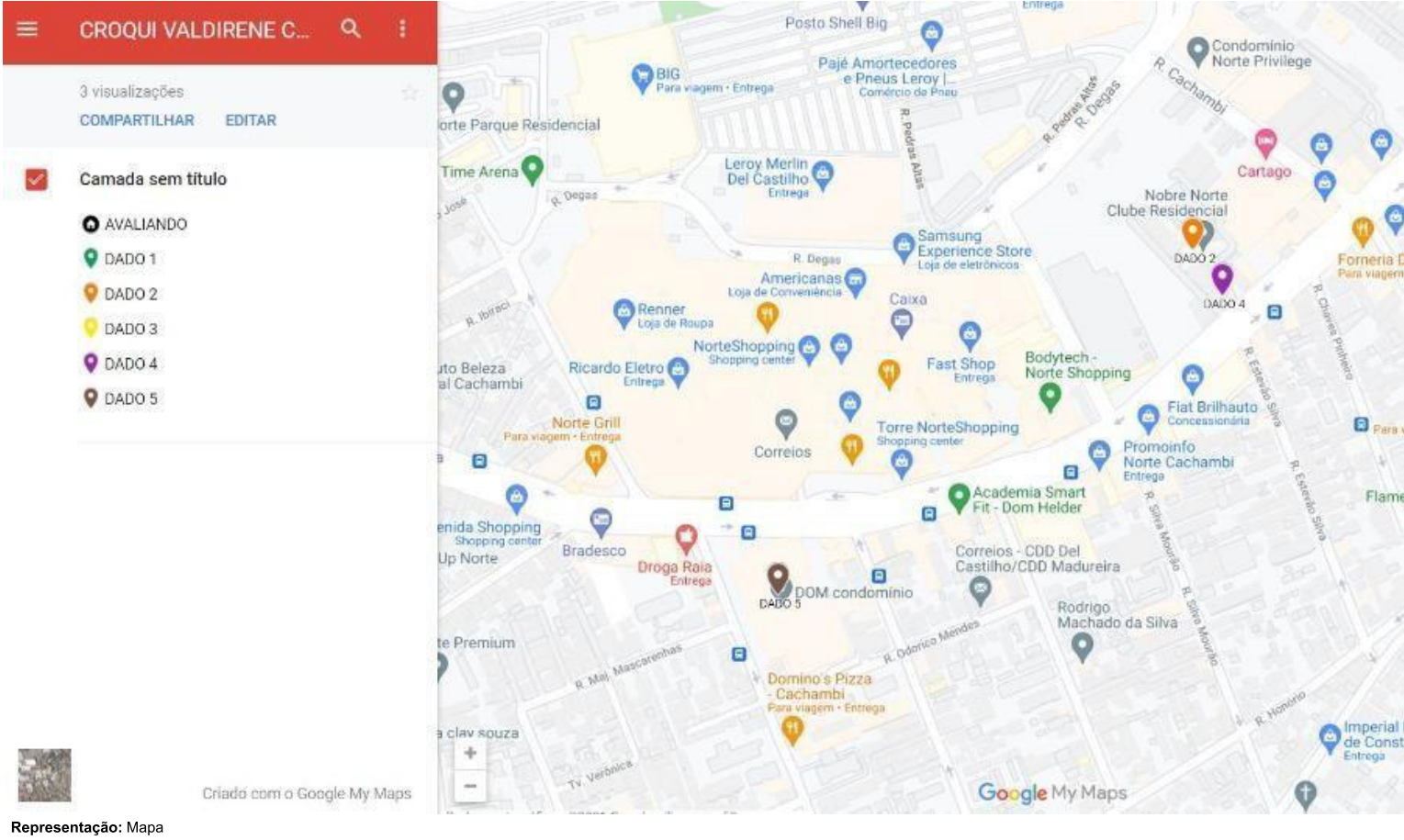
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 31/08/2021



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa