

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALEXSANDER XAVIER MACIEL				Nº CPF / CNPJ 04265429750			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 280.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641200190957			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 12			Matrícula 20.897				
Logradouro R JOSE MARTINS PIRES			Nº 190			Andar		Complemento CS 2		
Bairro/Setor CAMPO GRANDE			Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 23093-665	Latitude -22.880710	Longitude -43.534200
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ 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 ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ 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: 0,500000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m		
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:				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:		Nº de Elevadores:		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 ☐ 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 ☐ Misto ☐ Sala Comercial ☐ Loft ☐ Apartamento ☐ Prédio Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ 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 ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 99,90 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 99,90 m² Área Averbada: 99,9 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
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

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 semelhantes.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 05/08/2022

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

Amostras:

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

1

Logradouro R ORECO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23092-631

Latitude -22.876585

Longitude -43.541515

Descrição

endo em Campo Grande próximo ao West Shopping Casa Duplex com 2 quartos.Casa nova com varanda frontal, sala ampla, 2 dormitórios sendo um deles com varanda, 2 banheiros, cozinha com revestimento ceramico ao teto. Área de serviço coberta, ótimo quintal com churrasqueira.Acomfianciamento e FGTS.

Fonte de Informações MSG Corretor de Imóvel

Telefone (21) 97663-8733

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 299.000,00

Data Venda / Oferta 05/08/2022

Valor m² R\$ 3.691,36

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 81,00

Área Privativa 81

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R SANANDUVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23016-310

Latitude -22.915477

Longitude -43.536257

Descrição

Excelente casa duplex em condomínio, composta no 1º pavimento: sala, banheiro social, cozinha e área de serviço. 2º pavimento: 02 quartos sendo 01 com varanda e 01 banheiro social. Todo imóvel em piso porcelanato. Condomínio com poucas casas.

Fonte de Informações FHM

Telefone (21) 2412-0665

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 05/08/2022

Valor m² R\$ 2.947,37

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 95,00

Área Privativa 95

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R ORECO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23092-631

Latitude -22.876585

Longitude -43.541515

Descrição

Ótima Residência Duplex, 1º locação no Residencial Manoela em Campo Grande. Localizada próximo ao West Shopping, bairro residencial, próximo a escolas, condução na porta. Composta po 1º pav: Quintal frente e fundos, garagem para 1 carro, varanda, Sala, lavabo, cozinha, área de serviço, espaço gourmet com churrasqueira. 2º pav: 2 quartos, 1 banheiro social, todas as janelas e portas em blindex, ótimo acabamento em porcelanato. - Fazemos sua simulação sem compromisso e aprovamos seu crédito em tempo rápido, trabalhamos com todos os Bancos.

Fonte de Informações VIP IMOBILIÁRIA

Telefone (21) 99665-2055

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 4

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 05/08/2022

Valor m² R\$ 3.333,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R JOAO CIRILO DE OLIVEIRA

Nº 495

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23075-515

Latitude -22.873370

Longitude -43.568360

Descrição

Excelente imóvel em condomínio fechado no bairro jardim Letícia, junto a todos os comércios do bairro e fácil acesso a transporte público. 2 quartos, sala, cozinha e 2 banheiros sendo 1 lavabo

Fonte de Informações Henrique Carvalho

Telefone (21) 96411-7720

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 265.000,00

Data Venda / Oferta 05/08/2022

Valor m² R\$ 3.785,71

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R ARI LOBO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23088-120

Latitude -22.886004

Longitude -43.549735

Descrição

Excelente duplex pronto para morar, em fino acabamento no porcelanato localizado na Estrada da Posse, bairro residencial e tranquilo com vasto comércio local à 5 minutos do West Shopping, com linhas de ônibus para Barra, Av. Brasil, Centro da Cidade, Centro de Campo Grande e sub bairros, composto por: - 2 quartos sendo 2 suítes e closet, 1 com sacada; - Sala ; - Cozinha; - Lavabo; - Varanda; - Área de serviço; - Vaga para 1 carro.

Fonte de Informações MP imóveis

Telefone (21) 96487-4108

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 05/08/2022

Valor m² R\$ 4.500,00

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) 60

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 8

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Aditivo

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	81,00	299.000,00	3.691,36	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	3.100,74		
Amostra 2	95,00	280.000,00	2.947,37	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	2.593,69		
Amostra 3	90,00	300.000,00	3.333,33	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	2.900,00		
Amostra 4	70,00	265.000,00	3.785,71	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	1,0000	2.915,00		
Amostra 5	60,00	270.000,00	4.500,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	3.555,00		
Fatores:															MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.012,89	
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	2.109,02 3.916,75

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 99,90	Valor m²: R\$ 3.012,89	Valor Edificação: R\$ 300.987,71
Valor de Liquidez: R\$ 205.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 300.987,71
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 301.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 301.000,00	Valor por extenso: trezentos e um 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
20.897	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 301.000,00	Valor por extenso: trezentos e um 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

05/08/2022



"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 - Interno (Versão: OUT2021)

Página 3 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

**Representação** Identificação Numérica**Descrição****Data Foto** 05/08/2022**Representação** Alpendre**Descrição****Data Foto** 05/08/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição****Data Foto** 05/08/2022**Representação** Fachada Principal**Descrição****Data Foto** 05/08/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição** vizinho direito casa 01**Data Foto** 05/08/2022**Representação** Identificação Numérica**Descrição****Data Foto** 05/08/2022**Representação** Vista da Rua**Descrição** vizinho esquerdo**Data Foto** 05/08/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/08/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/08/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/08/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 05/08/2022

Fotos da Amostra 5

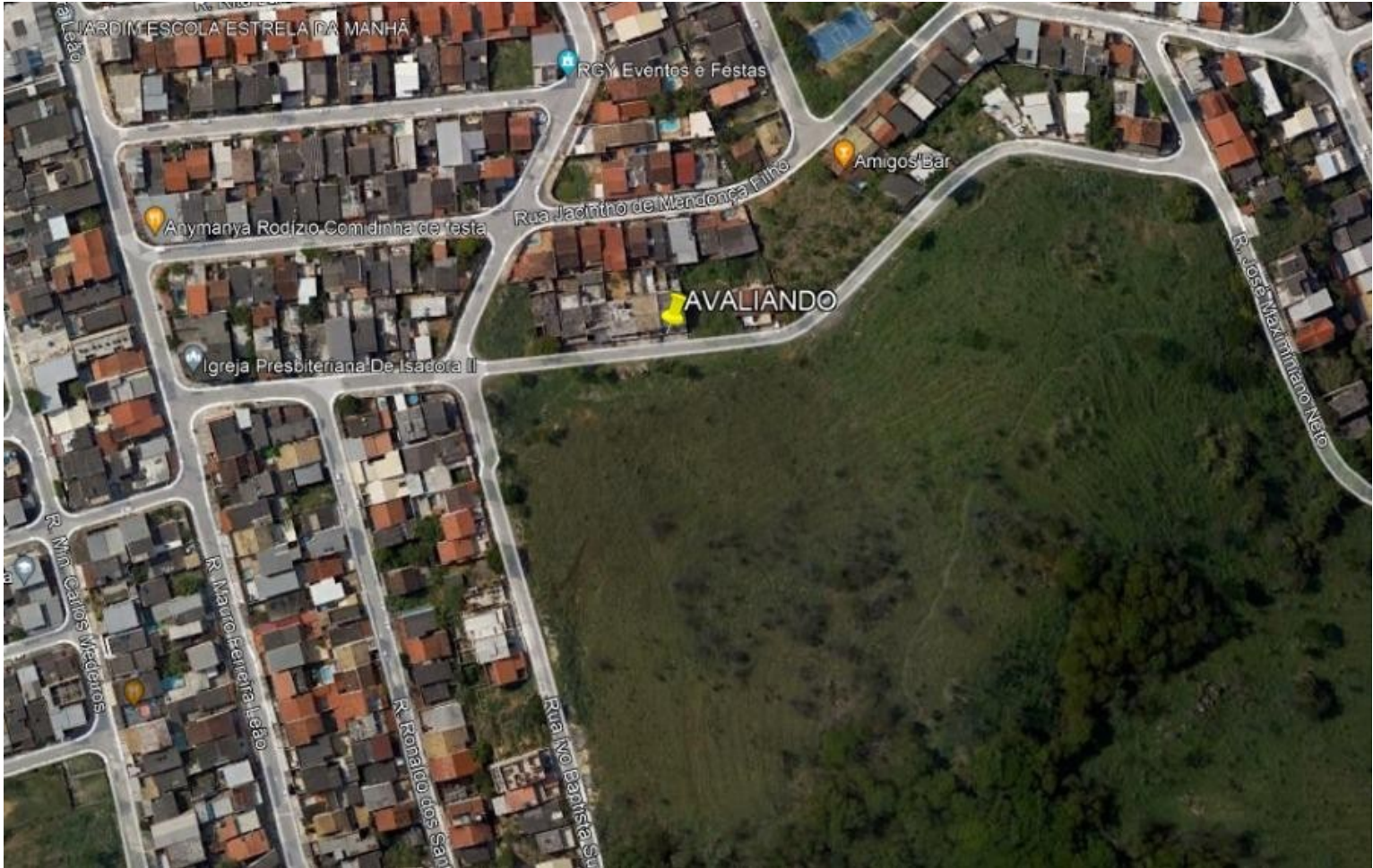


Representação Fachada Principal

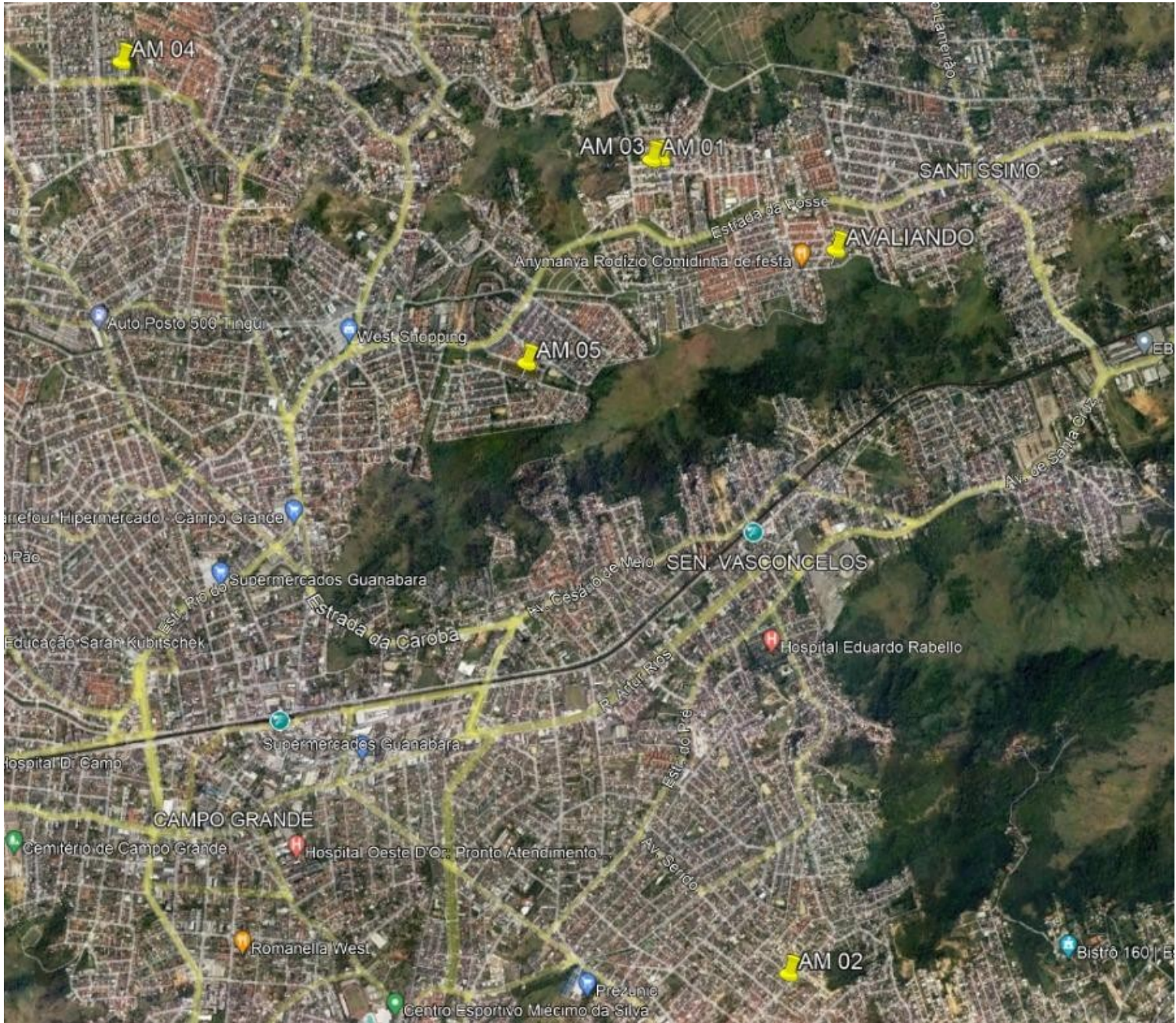
Descrição

Data Foto 05/08/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

[Nova Consulta](#)[Imprimir](#)

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 **RUA JOSE MARTINS PIRES Nr 00190 CAS 2**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
3342659-4	197277	1679991/2022
Titular		Valor Venal (*)
ALEXSANDER XAVIER MACIEL		R\$ 62.808,00
Condição	Situação	
08-*****	11-1 FRENTE	
Tipologia	Utilização	
02-CASA	06-RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
05-FRENTE	2018	
Área do Terreno	Área Edificada	
0000225	0000103	
Testada Real	Fração Fiscal	
00009,0	1,0000000	
Titulares:		
ALESSANDRA S M MACIEL (Proprietário)		

"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, 5/8/2022

Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial

Página 01 de 01

(*) O valor venal apresentado é referente ao valor do imóvel em 1º de janeiro do exercício corrente (data de geração do fato gerador do IPTU), apurado de acordo com a legislação tributária em vigor à época do lançamento, não devendo ser considerado como equivalente ao valor de mercado.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 301.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano11,89% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,45% ao ano

Total 20,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização60 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

68,11%

R\$ 205.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX