

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TECNOCUT COMERCIO DE FERRAGENS		Nº CPF / CNPJ 07285691000166	Nome Condomínio/Empreendimento PRAIA DA ESPERANÇA	
Valor Compra Venda R\$ 379.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno 1342130007546000173	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 12244		
Logradouro R VENEZA	Nº 142	Andar	Complemento CS	
Bairro/Setor PARQUE RECREIO DOM PEDRO II	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25924-560	Latitude -22.693151 Longitude -43.161518

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Restritivos</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
--	--	--

<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b>	<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
--	---	---

## Terreno

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área Total: 450,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 15,00 m    Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 100,000000 %    Fundos 15,00 m    Lado Esquerdo: 30,00 m
--	---	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>	<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>
---	------------------------------------	---

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
--

## Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº Andares/Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Misto	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins
---

<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<b>Índice Ocupação Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 10 Ano Construção	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
---	--	---	--	--

Uso do Imóvel Avaliando: Misto	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 1
--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Ferro	Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 82,77 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 82,77 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0	<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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

**Questões Complementares**

Data da Vistoria: 26/11/2020

Questões Complementares	Sim	Não
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem? Não possui vaga.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Não possui vaga.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Atualmente está com uso comercial.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Observações Finais**

Para a avaliação foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. Não tivemos acesso ao interior do imóvel, sendo assim não foi possível verificação quanto as áreas, estado de conservação e divisão interna. No imóvel não há identificação numérica, vinculamos de acordo com o google maps, imagem de 2016, onde havia identificação no imóvel, sendo condizente com a documentação. De acordo com a fachada, funciona um comercio de artigos religiosos atualmente. O contato responsável que nos pediu para fazer vistoria externa, já que a interna não seria autorizada.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro RUA ALVORADA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor VILA ESPERANÇA	Cidade MAGÉ	UF RJ	CEP 25900-793	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações Bruna Imóveis		Telefone (21) 98935-7879	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom					
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 27/11/2020	Valor m² R\$ 2.525,25	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 330,00
	Área Privativa 99	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R. José Petri Neto	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor Jardim da Prata	Cidade MAGÉ	UF RJ	CEP 25900-793	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição CASA		Fonte de Informações BRICK IMOVEIS		Telefone (21) 2741-5187	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular					
	Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 27/11/2020	Valor m² R\$ 2.560,98	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 377,00
	Área Privativa 164	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro Rua Sessenta	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor Jardim da Paz	Cidade MAGÉ	UF RJ	CEP 25900-793	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações Imóveis Freitas		Telefone (21) 98648-1743	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando					
	Valor Venda / Oferta R\$ 55.000,00	Data Venda / Oferta 27/11/2020	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 1		
4	Logradouro Rua Onze de Julho lt 11 qd 23	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor Centro	Cidade MAGÉ	UF RJ	CEP 25900-793	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações PANNO IMÓVEIS		Telefone (21) 98403-1444	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando					
	Valor Venda / Oferta R\$ 80.000,00	Data Venda / Oferta 27/11/2020	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 15,00	Área Total do Terreno (em m²) 500,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 1		
5	Logradouro Rua dos Vasconcelos	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor São Francisco do Cruará	Cidade MAGÉ	UF RJ	CEP 25900-793	Latitude 0	Longitude 0
	Descrição TERRENO		Fonte de Informações Junior Imóveis		Telefone (21) 98636-3919	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção
	Estado Conservação Imóvel Avaliando					
	Valor Venda / Oferta R\$ 50.000,00	Data Venda / Oferta 27/11/2020	Valor m²	Padrão	Testada (Frente) 15,00	Área Total do Terreno (em m²) 426,00
	Área Privativa 0	Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 1		

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II					Grau de Precisão: III					
Metodologia: Evolutivo										
Cálculo do Coeficiente de Depreciação										
N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.		
1	70		5,00	7	Novo e Regular	0,00	0,9650	20,00	0,9720	
2	70		15,00	21	Novo e Regular	0,00	0,8770	20,00	0,9016	
3	1		0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000	
4	1		0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000	
5	1		0,00	0	Sem Valor	0,00	1,0000	20,00	1,0000	
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno										
N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno	
1	250.000,00	99,00	1.660,20	1,200	0,9720	1.936,46	191.709,54	0,90	52.461,41	
2	420.000,00	164,00	2.002,94	1,200	0,9016	2.167,02	355.391,28	0,90	58.147,85	
3	55.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	49.500,00	
4	80.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	72.000,00	
5	50.000,00		1.000,00	1,200	1,0000	1.200,00	0,00	0,90	45.000,00	
Homogeneização										
Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais			(1)	Homogeneização (R\$/m²)				
Amostra 1	330,00	158,97				0,9254				
Amostra 2	377,00	154,24				0,9567				
Amostra 3	360,00	137,50				0,9457				
Amostra 4	500,00	144,00				1,0267				
Amostra 5	426,00	105,63				0,9864				
Fatores:					MÉDIAS DAS AMOSTRAS					
(1) - Área					Saneamento das Amostras (+/-30%)					
					Valor Mínimo					
					Valor Máximo					
Determinação Valor Terreno										
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	450,00	135,35	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	135,35	60.907,91
Determinação Valor Construção										
Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.			
70		10,00	14	Regular	0,00	0,8970	20,00	0,9176		
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor					
0,00	1.660,20	1,200	0,9176	1.828,08	151.310,13					
Determinação Valor Imóvel										
Valor Terreno			Valor Edificação			F Com		Total		
60.907,91			151.310,13			1,0000		212.218,04		
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 450,00				Valor m²: R\$ 135,35			Valor Terreno: R\$ 60.907,91			
Área da Edificação (m²): 82,77				Valor m²: R\$ 1.828,08			Valor Edificação: R\$ 151.310,13			
Valor de Liquidez: R\$ 154.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 212.218,04			
				Valor total da avaliação:			R\$ 212.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 60.907,91	Valor por extenso: sessenta mil e novecentos e sete reais e noventa e um centavos								
Valor Edificação	R\$ 151.310,13	Valor por extenso: cento e cinquenta e um mil e trezentos e dez reais e treze centavos								
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				
12244	0	Indefinido								
Valor Imóvel	R\$ 212.000,00	Valor por extenso: duzentos e doze mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação UON					Nome do Avaliador Claudio Hideki Okada			CREA / CAU 1969854		
Local e Data										
São Paulo 27/11/2020										

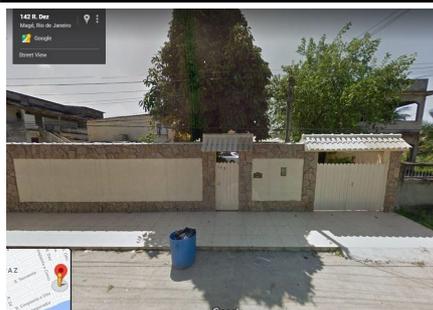
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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** Identificação numérica extraída do google Maps

**Data Foto** 26/11/2020



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 26/11/2020



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 26/11/2020



**Representação** Varanda / Sacada

**Descrição**

**Data Foto** 26/11/2020



**Representação** Vista da Rua

**Descrição**

**Data Foto** 26/11/2020



**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 26/11/2020

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 5



Representação Terreno sem Benfeitorias

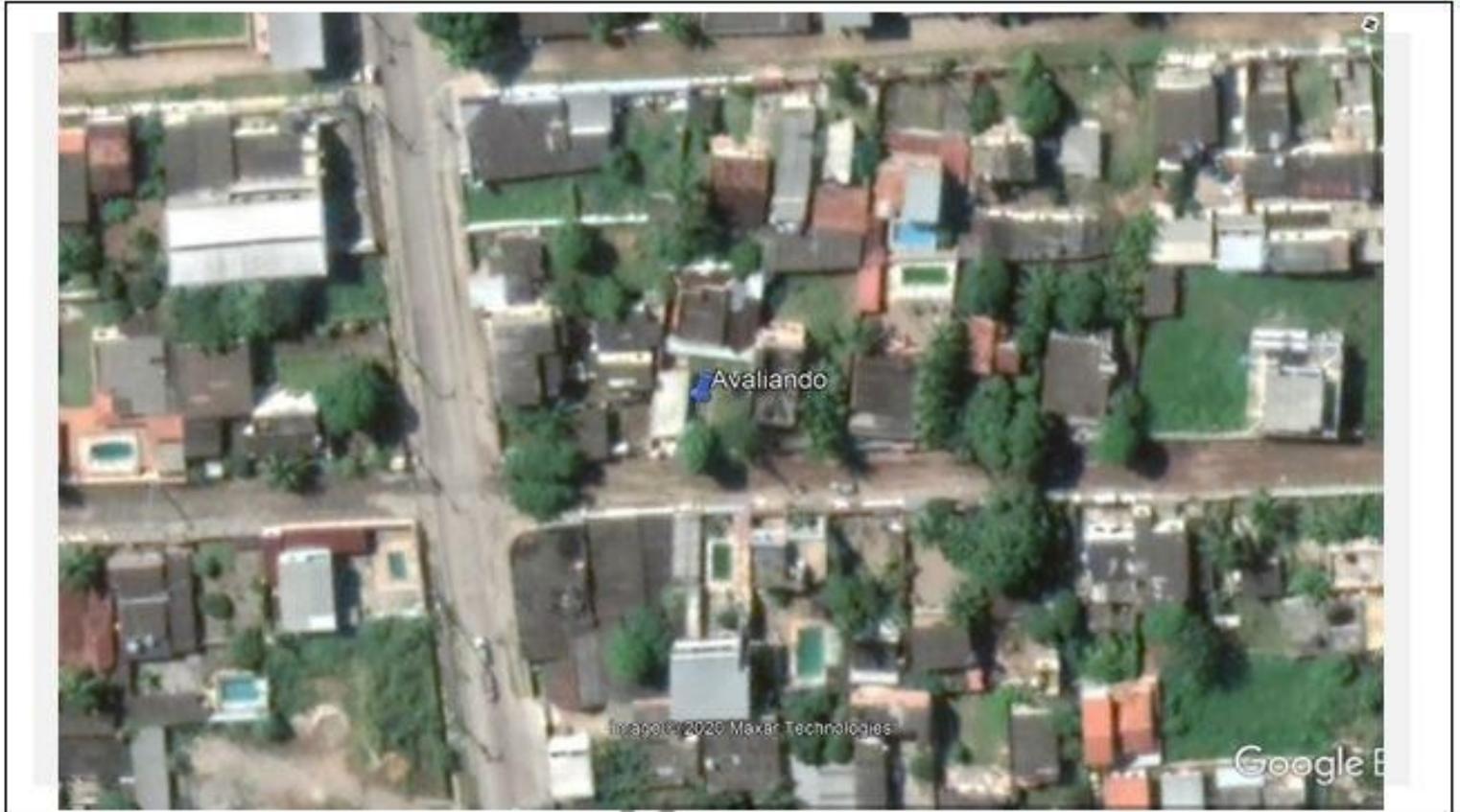
Descrição

Data Foto 27/11/2020

Imagem - Mapa

Coordenadas - Avaliando :

22°42'31.3"S 43°09'43.7"W



Representação: Mapa

8. Mapa Com localização das Amostras



Representação: Mapa