

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário DIOGO CASERTA BASTOS		Nº CPF / CNPJ 10715689738	Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO NOVA ITABORAÍ	
Valor Compra Venda R\$ 337.900,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010121006	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 40985	
Logradouro ROD GOVERNADOR MARIO COVAS		Nº BR101	Andar	Complemento CS 19
Bairro/Setor CALUGE		Cidade ITABORAÍ	UF RJ	CEP 24808-500
			Latitude -22.7648710	Longitude -42.8543580

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 Limites do Bairro/Setor Ampliação, Calundu e Badureco.		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <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

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 300,00 m ² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 20,00 m		
---	--	---	--	--	--

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

Tipo do Acompanhante <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 de 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: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio <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					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 85,47 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 85,47 m ² Área Averbada: 85,47 m ² Área não Averbada: m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input 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
 Foi notado que a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 04/04/2022
- 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?
- Durante vistoria "in loco" foi possível visualizar que a área do terreno do imóvel diverge da área constante no IPTU do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área da matrícula
- 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 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

O imóvel constitui uma boa garantia. É possível localizar o imóvel através das numerações, vislumbrada em vistoria, dos imóveis vizinhos. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado in loco, o imóvel possui uma vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 300,00m², área construída de 85,47m²; o IPTU do imóvel menciona a área de terreno de 412,28m², área construída de 85,47m²; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Devido à escassez de dados de mesma tipologia na cidade do avaliando, foi necessário expandir a busca para tipologias semelhantes.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1		Logradouro R NILO LEAL		Nº 217		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 4.6 km	
Bairro/Setor NOVA CIDADE		Cidade ITABORAI		UF RJ		CEP 24804-027		Latitude -22.745640		Longitude -42.850570	
Descrição Casa com 2 banheiros, 1 quarto, 1 suíte e com 2 vagas de garagem.						Fonte de Informações SOLIMÓVEL SOLUÇÕES IMOBILIÁRIA LTD			Telefone (21) 96430-8339		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 5		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 790.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m² R\$ 4.388,89		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 180,00	
Área Privativa 180		Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 50					
2		Logradouro Avenida Antônio Gomes		Nº S/N		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 2.8 km	
Bairro/Setor Centro		Cidade ITABORAI		UF RJ		CEP 24806-686		Latitude -22.7561530		Longitude -42.8528950	
Descrição Casa em condomínio com 3/4 e 2 vagas de garagem						Fonte de Informações Wellington Dias da Silva			Telefone (21) 3803-0000		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 4		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 609.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m² R\$ 5.075,00		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 120,00	
Área Privativa 120		Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 51					
3		Logradouro R ALMIRANTE BARROSO		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 5.5 km	
Bairro/Setor RETIRO		Cidade ITABORAI		UF RJ		CEP 24815-016		Latitude -22.740372		Longitude -42.867858	
Descrição Casa com 2 banheiros, 2 quartos, 1 suíte e com 3 vagas de garagem.						Fonte de Informações Lopes Self			Telefone (21) 3505-0500		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 4		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m² R\$ 4.069,77		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 172,00	
Área Privativa 172		Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 51					
4		Logradouro AV AMELIA SARAIVA		Nº 1274		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 2.2 km	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade ITABORAI		UF RJ		CEP 24800-025		Latitude -22.7589910		Longitude -42.8610547	
Descrição Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço, 2 vagas						Fonte de Informações Wellington Dias da Silva			Telefone (21) 98408-2534		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1		Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 4		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m² R\$ 4.600,00		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 50,00	
Área Privativa 50		Área Comum (m²)				Vida Útil (em anos) 51					
5		Logradouro R FAGUNDES VARELLA		Nº 0		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel 4.8 km	
Bairro/Setor CENTRO		Cidade ITABORAI		UF RJ		CEP 24800-185		Latitude -22.740950		Longitude -42.863670	
Descrição Casa em condomínio com 3/4, 2 banheiros e 2 vagas						Fonte de Informações Wellington Dias da Silva			Telefone (21) 98408-2534		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 5		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00	Data Venda / Oferta 04/04/2022	Valor m² R\$ 4.888,89		Padrão		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) 50					

Tabela de homogeneização										
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III						
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	180,00	790.000,00	4.388,89	0,9000	1,1000	1,0500	0,9000	1,0000	1,0000	4.090,75
Amostra 2	120,00	609.000,00	5.075,00	0,9000	1,0400	1,0400	0,9000	0,9400	1,0000	4.160,23
Amostra 3	172,00	700.000,00	4.069,77	0,9000	1,0900	1,0400	0,8000	1,0000	1,0000	3.308,77
Amostra 4	50,00	230.000,00	4.600,00	0,9000	0,9400	1,0400	0,9000	1,0000	1,0000	3.605,74
Amostra 5	90,00	440.000,00	4.888,89	0,9000	1,0100	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	4.671,15
Fatores:										
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										
MÉDIAS DAS AMOSTRAS										3.967,33
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 2.777,13
										Valor Máximo 5.157,53
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00			
Área da Edificação (m²): 85,47			Valor m²: R\$ 3.967,33				Valor Edificação: R\$ 339.087,58			
Valor de Liquidez: R\$ 238.000,00			Valor Imóvel: R\$ 340.000,00				Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 340.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 340.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta 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				
40985	0	Indefinido								
Valor Imóvel	R\$ 340.000,00	Valor por extenso: trezentos e quarenta mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação SGL AVALIAÇÕES, PERICIAS E ENGENHARIA LTDA				Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA			CREA / CAU CREA-050159888-0			
Local e Data										
Aracaju										
05/04/2022										

"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 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 Fachada Principal
Descrição

Data Foto 04/04/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho

Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 04/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Frente

Data Foto 04/04/2022



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 04/04/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/04/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa