

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JORGE ALEXANDRE SANTOS DUARTE		Nº CPF / CNPJ 14306276708		Nome Condomínio/Empreendimento ED. NAJARA RAQUEL	
Valor Compra Venda R\$ 275.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010170551	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 8		Matrícula 86440	
Logradouro R JOANA RESENDE		Nº 81		Andar 1º	
Bairro/Setor MADUREIRA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	
		CEP 21360-430		Latitude -22.863500	
				Longitude -43.332845	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <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		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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 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 Limites do Bairro/Setor VICENTE DE CARVALHO, OSWALDO CREUZ, IRAJA, CASCADURA E OUTROS.		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo BRT - Transcarioca	

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: 2.430,00 m ² Testada (Frente): 81,00 m Lado Direito: 27,00 m Fração Ideal: 0,016610 % Fundos 81,00 m Lado Esquerdo: 33,00 m	
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: SOMENTE VISTORIA EXTERNA		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: 4 Nº Unidades Por Andar: 8 Nº Total de Unidades no condomínio: 32 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos TÉRREO + 4 PAVIMENTOS TIPO		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
--	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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 25 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	

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

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 51,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 51,00 m ² Área Averbada: 51 m ² Área não Averbada: _____ m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" 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

O IMÓVEL ESTA LOCALIZADO EM ÁREA DE RISCO, NA SUBIDA DA COMUNIDADE DENOMINADA "CONGONHAS", CONTROLADA PELO TRÁFICO DE DROGAS DO COMPLEXO DE FAVELAS DE MADUREIRA. VERIFICAMOS NO LOCAL, UMA MOVIMENTAÇÃO ESTRANHA, COM A PRESENÇA DE INTEGRANTES DO TRÁFICO, A POUCOS METROS DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO. COM APROXIMADAMENTE 100M DE EXTENSÃO, A RUA JOANA REZENDE INICIA NA AV. MIN. EDGAR ROMERO (PRINCIPAL VIA DA REGIÃO) E FINDA NA ESCADARIA DE ACESSO A COMUNIDADE

Questões Complementares Sim Não


- Data da Vistoria: 03/12/2021
- 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?
 - 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

NÃO FOI EXECUTADA A VISTORIA INTERNA NO IMÓVEL. PARA EFEITO DOS CÁLCULOS, CONSIDERAMOS O IMÓVEL HABITADO, EM BOM ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO.

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

1	Logradouro R JOANA RESENDE	Nº 81	Andar 2º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MADUREIRA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21360-430	Latitude -22.863500 Longitude -43.332845
	Descrição ED. NAJARA RAQUEL		Fonte de Informações PATRIMÔNIO RIO IMOBILIÁRIA		Telefone (21) 2303-1214
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00	Data Venda / Oferta 03/12/2021	Valor m² R\$ 3.333,33	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 51		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 51,00		
2	Logradouro R JOANA RESENDE	Nº 81	Andar 3º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MADUREIRA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21360-430	Latitude -22.863500 Longitude -43.332845
	Descrição ED. NAJARA RAQUEL		Fonte de Informações NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - AFONSO PENA		Telefone (21) 3559-6700
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00	Data Venda / Oferta 03/12/2021	Valor m² R\$ 3.039,22	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 51		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 51,00		
3	Logradouro R JOANA RESENDE	Nº 81	Andar 4º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MADUREIRA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21360-430	Latitude -22.863500 Longitude -43.332845
	Descrição ED. NAJARA RAQUEL		Fonte de Informações ZAYLA IMOVEIS LTDA		Telefone (21) 3738-3007
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 03/12/2021	Valor m² R\$ 2.549,02	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 51		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 51,00		
4	Logradouro R JOANA RESENDE	Nº 81	Andar 3º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MADUREIRA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21360-430	Latitude -22.863500 Longitude -43.332845
	Descrição ED. NAJARA RAQUEL		Fonte de Informações PEDRO PRADO		Telefone (21) 98297-4097
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 03/12/2021	Valor m² R\$ 2.352,94	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 51		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 51,00		
5	Logradouro AV MINISTRO EDGARD ROMERO	Nº 715	Andar 5º	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor MADUREIRA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21360-202	Latitude -22.861740 Longitude -43.330795
	Descrição CONDOMINIO ALFERES TIRADENTES		Fonte de Informações CORRETOR LUCIO OLIVEIRA		Telefone (21) 3546-8999
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00	Data Venda / Oferta 03/12/2021	Valor m² R\$ 2.934,78	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 46		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 46,00		

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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	51,00	170.000,00	3.333,33	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	3.060,00		
Amostra 2	51,00	155.000,00	3.039,22	0,9000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	2.844,71		
Amostra 3	51,00	130.000,00	2.549,02	0,9500	1,0000	1,0600	1,1000	1,0000	2.823,55		
Amostra 4	51,00	120.000,00	2.352,94	0,9500	1,0000	1,0400	1,1000	1,0000	2.557,18		
Amostra 5	46,00	135.000,00	2.934,78	0,9500	0,9700	0,9700	1,0000	0,9500	2.492,10		
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.755,51	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Andar, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Localização								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.928,86
										Valor Máximo	3.582,16
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 51,00			Valor m²: R\$ 2.755,51			Valor Edificação: R\$ 140.531,01					
Valor de Liquidez: R\$ 108.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 140.500,00					
			Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 140.500,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 140.500,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil e quinhentos reais									
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Unidades Autônomas											
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada					
86440	0	Indefinido		51,00	R\$ 140.500,00	R\$ 108.000,00					
Valor Imóvel	R\$ 140.500,00	Valor por extenso: cento e quarenta mil e quinhentos reais									
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador											
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:											
Nome Companhia Avaliação Sênior Consultoria					Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU			CREA / CAU A13459-7			
Local e Data											
RIO DE JANEIRO 03/12/2021											

"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 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 Vista da Rua
Descrição

Data Foto 03/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 03/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 03/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Acesso garagem

Data Foto 03/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 03/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição

Data Foto 03/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 03/12/2021



Representação
Descrição Frente

Data Foto 03/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Av. Min. Edgard Romero

Data Foto 03/12/2021

Fotos da Amostra 1

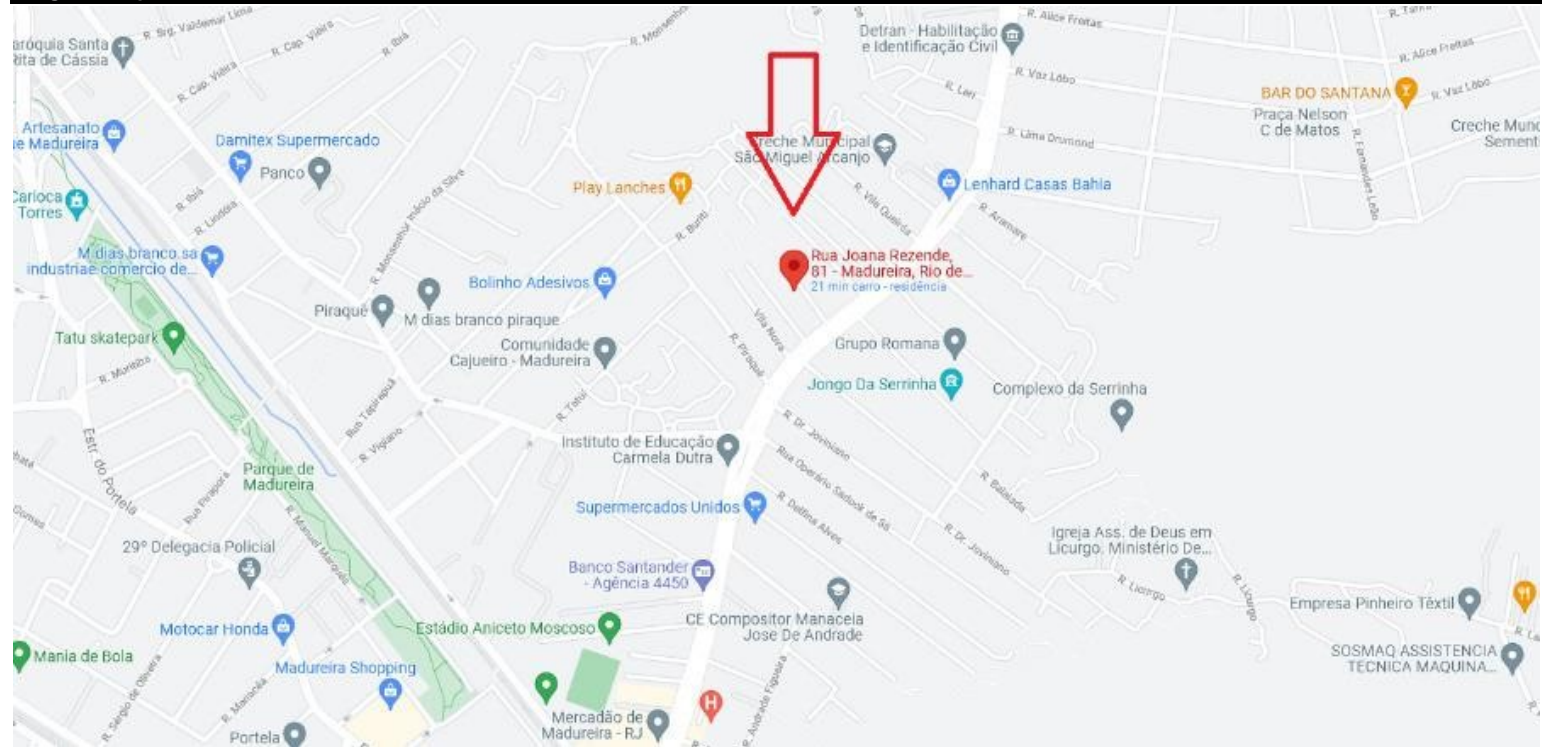
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

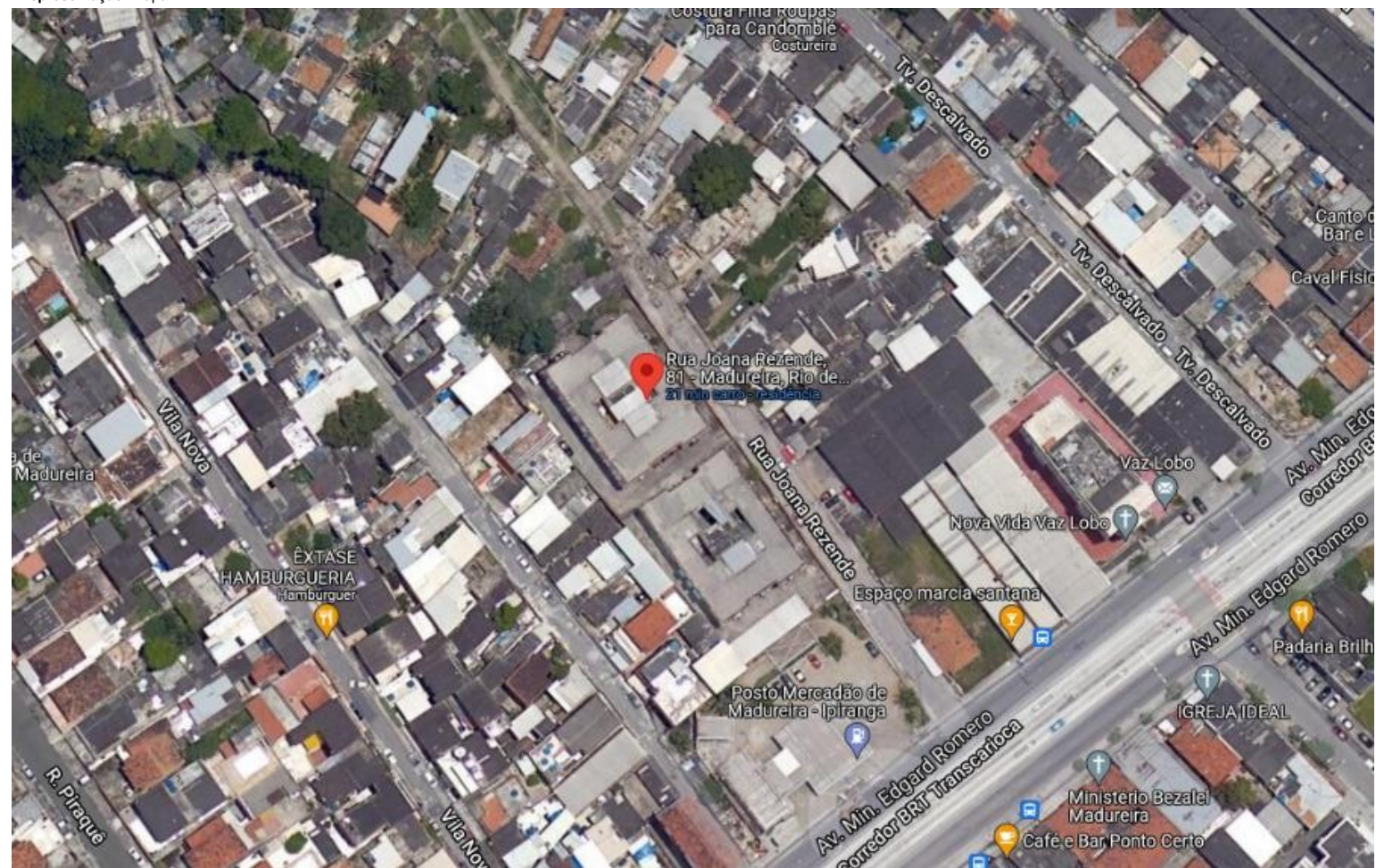
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra