

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário E B SOUZA OFICINA ME		Nº CPF / CNPJ 36291367000159		Nome Empreendimento CONDOMÍNIO TERESINHA DE JESUS	
Valor Compra Venda R\$ 1,00		Data Venda		Nº Controle Interno 36291367000159	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 2		Matrícula: 46878	
Logradouro R NILCEIA LIMA AGUIAR		Nº 75		Andar 2º	
Bairro LAGOA		Cidade MACAE		UF RJ	
CEP 27925-388		Latitude -22.405190		Longitude -41.837600	
Caracterização da Região					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Misto - Residencial/ Comercial		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Tipo Pavimentação: Paralelepípedo					
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro 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		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
Limites do Bairro MIRANTE DA LAGOA, SÃO MARCOS E IMBOASSÍCA.					
Terreno		Dimensões Área (em m²): 450,00 m² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 30,00 m Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input type="checkbox"/> Irregular Fração Ideal: 0,090400 %		Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: SOMENTE VISTORIA EXTERNA		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo de 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 Andares/Pavimentos: 3		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 11	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos SEMI ENTERRADO + TÉRREO (3 UNIDADES) + 2 PAVIMENTOS TIPO (4 UNIDADES CADA)		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de Construção do Edifício <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
Infraestrutura do Edifício <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 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 type="checkbox"/> Jardins		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
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 Autônoma <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção		Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Nº Banheiros: 2	
Fachada Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1	
Dimensões Área Privativa: 79,85 Área Comum (m²): 41,22 Área Total (m²): 121,07 m² m² m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" 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 REALIZADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 22/01/2020

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

FORNECIDA SOMENTE A MATRÍCULA DO RG. O IPTU NÃO FOI FORNECIDO

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

NÃO VISTORIAMOS INTERNAMENTE O IMÓVEL PARA AFIRMAR.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

FORNECIDA SOMENTE A MATRÍCULA DO RG. O IPTU NÃO FOI FORNECIDO

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

FOI REALIZADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA. COLETAMOS ALGUMAS INFORMAÇÕES REFERENTE AO EDIFÍCIO E AS UNIDADES COM PROFISSIONAIS QUE ATUAM NA REGIÃO (CORRETORES).

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R NILCEIA LIMA AGUIAR		Nº 75	Andar 1º	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro LAGOA	Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27925-388	Latitude -22.405190	Longitude -41.837600	
Descrição CONDOMÍNIO TERESINHA DE JESUS - APT OTIMO ESTADO, DE FUNDOS				Fonte de Informações O2 IMOVEIS		Telefone (22) 99997-6929	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2020	Valor m ² R\$ 3.256,11	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 79,85	
Área Privativa 79,85	Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50			
2	Logradouro R NILCEIA LIMA AGUIAR		Nº 75	Andar 201	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro LAGOA	Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27925-388	Latitude -22.405190	Longitude -41.837600	
Descrição CONDOMÍNIO TERESINHA DE JESUS - APT VENDIDO				Fonte de Informações O2 IMOVEIS		Telefone (22) 99997-6929	
Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2020	Valor m ² R\$ 2.880,40	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²)	Área da Edificação (m ²) 79,85	
Área Privativa 79,85	Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50			
3	Logradouro R NILCEIA LIMA AGUIAR		Nº 76	Andar 3º	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro LAGOA	Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27925-388	Latitude -22.405190	Longitude -41.837600	
Descrição APT 1º LOCAÇÃO - ALTO PADRÃO				Fonte de Informações O2 IMOVEIS		Telefone (22) 99997-6929	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Ótimo	
Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2020	Valor m ² R\$ 4.925,37	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 67,00	
Área Privativa 67	Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50			
4	Logradouro VL PEDRO LIMA		Nº 26	Andar 3	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro GRANJA DOS CAVALEIROS	Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27930-780	Latitude	Longitude	
Descrição EDIFÍCIO TOM JOBIM - BOM ESTADO - INFRA				Fonte de Informações Meta Macaé Imóveis		Telefone (22) 9971-5305	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2020	Valor m ² R\$ 3.378,38	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 74,00	
Área Privativa 74	Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50			
5	Logradouro R LEDA SOUZA MARINHO		Nº 88	Andar 2	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro LAGOA	Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27925-430	Latitude -22.407620	Longitude -41.836244	
Descrição APARTAMENTO EM OTIMO ESTADO - FRENTE PARA LAGOA - CHURRASQUEIRA E SALÃO DE FESTAS				Fonte de Informações ATTRIA - THOMAZ IMOVEIS		Telefone (22) 2762-9068	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 22/01/2020	Valor m ² R\$ 4.248,54	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 0,00	Área da Edificação (m ²) 75,32	
Área Privativa 75,32	Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50			

Tabela de homogenização

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m ²)
			Grau de Precisão: III		Método de Computação: Multiplicativo					
Amostra 1	79,85	260.000,00	3.256,11	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000		2.783,97
Amostra 2	79,85	230.000,00	2.880,40	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000		2.736,38
Amostra 3	67,00	330.000,00	4.925,37	0,9000	0,9600	0,8000	0,9000	1,0000		3.063,97
Amostra 4	74,00	250.000,00	3.378,38	0,9000	0,9800	0,9000	0,9500	1,0500		2.675,05
Amostra 5	75,32	320.000,00	4.248,54	0,9000	0,9900	0,9000	0,9000	0,9000		2.759,59
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Padrão de Construção, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Localização										MÉDIAS DAS AMOSTRAS
										2.803,79
										Saneamento das Amostras (+/-30%)
										Valor Mínimo 1.962,65
										Valor Máximo 3.644,93

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m ²): 0,00	Valor m ² : R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m ²): 79,85	Valor m ² : R\$ 2.803,79	Valor Edificação: R\$ 223.882,63
Valor de Liquidez: R\$ 187.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 224.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 224.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 224.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e quatro mil 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 (m ²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
46878	0	Outro	apartamento residencial	79,85	R\$ 224.000,00	R\$ 187.000,00

Valor Imóvel R\$ 224.000,00 Valor por extenso: duzentos e vinte e quatro mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa SENIOR CONSULTORIA Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU CREA / CAU A13459-7

Local e Data RIO DE JANEIRO 22/01/2020	
--	--

"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 Vista da Rua

Descrição

Data Foto 22/01/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 22/01/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/01/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/01/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 22/01/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 22/01/2020

Fotos da Amostra 1

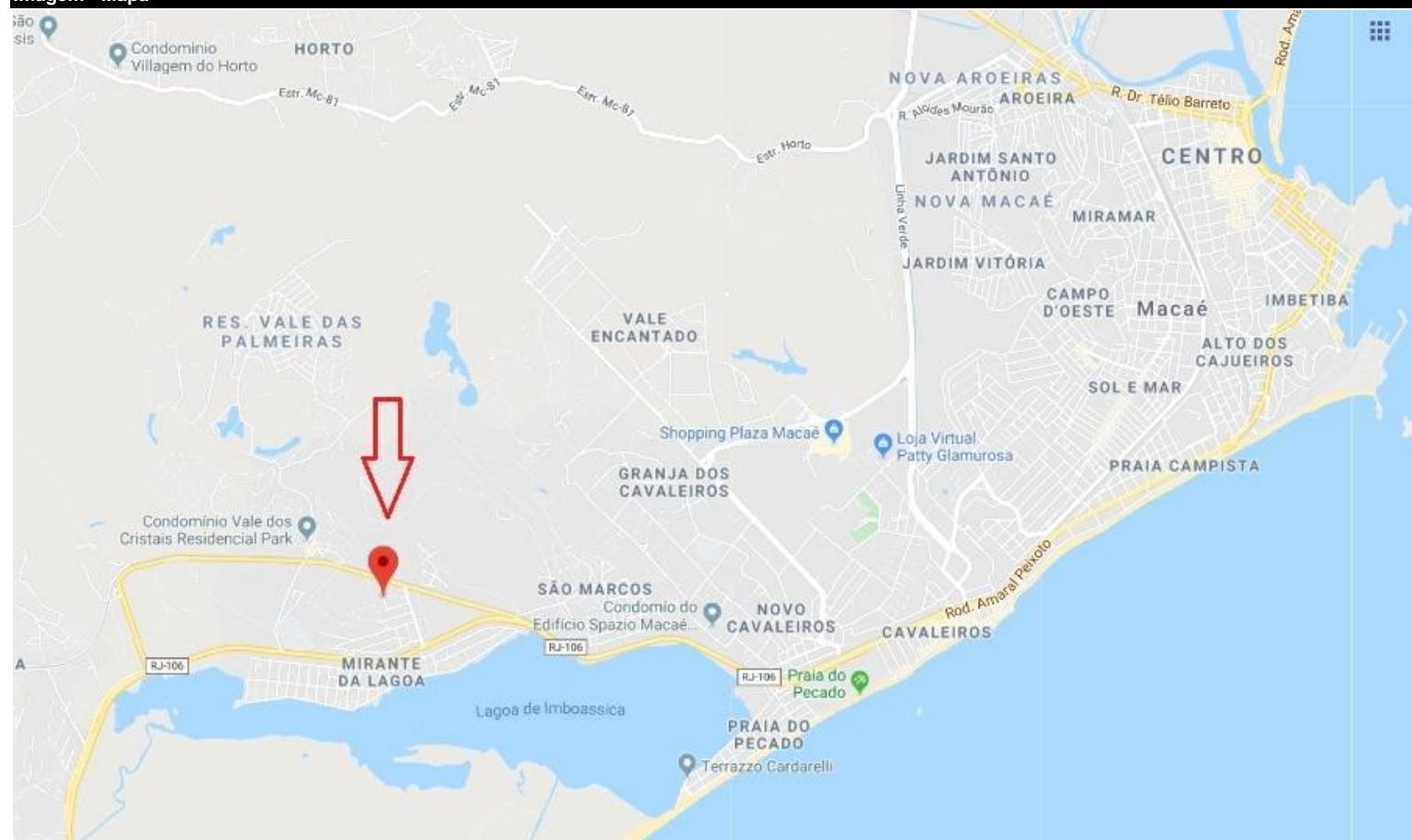
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa