

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RAFAEL DE LIMA PEDRO	Nº CPF / CNPJ 05514912728	Nome Empreendimento
Valor Compra Venda R\$ 487.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 071775230010293

Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 12	Matrícula: 1357
Logradouro R BEIRUTE	Nº 277	Andar
Bairro SENADOR CAMARA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ

Caracterização da Região

Região	Infraestrutura	Restritivos:
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	

Tipo Pavimentação: Asfalto

Serviços Públicos e Comunitários	Análise da Região do Bairro	Padrão da Região:
<input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola	Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input type="checkbox"/> Rede Bancária	Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente	<input checked="" type="checkbox"/> Médio
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais	Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%	<input type="checkbox"/> Médio-baixo
<input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque	Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial	
	Limites do Bairro	Fatores Valorizantes
		<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

Terreno

Topografia	Formato	Dimensões
<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	<input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive	Área (em m ²): 225,00 m ² Testada (Frente): 9,00 m Lado Direito: 25,00 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 9,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m

Tipo de Implantação	Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa	Contato Telefônico Acompanhante:
---------------------	----------------------------------------------	----------------------------------

Tipo do Acompanhante
 Corretor Proprietário / Construtora Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Responsável Construtora Engenheiro da Obra Zelador Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliado

Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
Nº Andares	Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:

Descrição dos Andares	Uso Condomínio:	Padrão de Construção do Condomínio	Estado Conservação Condomínio
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação

Infraestrutura do Imóvel				
<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"/> 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"/> 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"/> Depósito Autônomo	<input type="checkbox"/> Loft			<input type="checkbox"/> Depósito Individual

Tipo Imóvel Avaliado		Indício Ocupação Imóvel	Idade Aparente	Estado Conservação Imóvel	Padrão Acabamento Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Galpão	<input checked="" type="checkbox"/> Habitado	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Desabitado	<input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	<input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo
<input type="checkbox"/> Vaga Autônoma	<input type="checkbox"/> Depósito Autônomo				
<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					

Uso Imóvel: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Nº Banheiros: 2
-------------------------	-----------------------------------	-----------------

Fachada Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Andares do Imóvel Avaliado 3	Nº Dormitórios
Dimensões		Nº Vagas Cobertas	Face Imóvel

Área Privativa: 370,02 m ²	Área Comum (m ²): 0,00 m ²	Área Total (m ²): 370,02 m ²	Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2	Sul
---------------------------------------	---------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	---------------------------------------	-----

Área Averbada: 370,02 m ²	Área não Averbada m ²		Norte	Leste
--------------------------------------	----------------------------------	--	-------	-------

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Piso	Parede	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: 12/03/2018

- 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 sinal 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 não possui suspeitas de contaminação?

Sim

Não

Observações Finais

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R VITOR GUISARD		Nº 68	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SENADOR CAMARA		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21833-040	Latitude -22.882322	
Descrição CASA				Fonte de Informações Sr. Carlos		Telefone (21) 96440-6490	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
Valor Venda / Oferta R\$ 489.000,00		Data Venda / Oferta 14/03/2018	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 300,00	Área da Edificação (m ²) 200,00
Área Privativa 200		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70		
2	Logradouro R DOUTOR ROBERTO FREIRE		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro SENADOR CAMARA		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21830-370	Latitude -22.877938	
Descrição CASA				Fonte de Informações Sr. Fabio		Telefone (21) 3590-6815	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00		Data Venda / Oferta 14/03/2018	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 9,00	Área do Terreno (em m ²) 277,00	Área da Edificação (m ²) 174,00
Área Privativa 174		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70		
3	Logradouro R IMARUI		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BANGU		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21830-020	Latitude -22.877756	
Descrição CASA				Fonte de Informações Sr. Ricardo		Telefone (21) 2413-4770	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
Valor Venda / Oferta R\$ 540.000,00		Data Venda / Oferta 14/03/2018	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m ²) 309,00	Área da Edificação (m ²) 134,00
Área Privativa 134		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70		
4	Logradouro R URUCUM		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BANGU		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21820-390	Latitude -22.879929	
Descrição CASA				Fonte de Informações Sra. Cassia		Telefone (21) 2412-0665	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00		Data Venda / Oferta 14/03/2018	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área do Terreno (em m ²) 360,00	Área da Edificação (m ²) 102,00
Área Privativa 102		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70		
5	Logradouro R FRANCISCO BARRETO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro BANGU		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21820-380	Latitude -22.882720	
Descrição CASA				Fonte de Informações Sra. Rosana		Telefone (21) 3490-0080	
Status Ofertado		Nº Vagas Cobertas	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Idade Aparente 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel
Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00		Data Venda / Oferta 14/03/2018	Valor m ²	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área do Terreno (em m ²) 300,00	Área da Edificação (m ²) 324,00
Área Privativa 324		Área Comum (m ²)			Vida Útil (em anos) 70		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: Grau de Precisão:

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

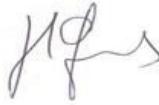
Área do Terreno (m ²): 225,00	Valor m ² : R\$ 589,94	Valor Terreno: R\$ 132.737,00
Área da Edificação (m ²): 370,02	Valor m ² : R\$ 875,55	Valor Edificação: R\$ 323.969,35
Valor de Liquedez: R\$ 274.200,00	Valor Imóvel:	R\$ 457.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 457.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 132.737,00	Valor por extenso: cento e trinta e dois mil e setecentos e trinta e sete reais			
Valor Edificação	R\$ 323.969,35	Valor por extenso: trezentos e vinte e três mil e novecentos e sessenta e nove reais e trinta e cinco 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 (m ²)	Valor
1357	0	Indefinido			
Valor Imóvel	R\$ 457.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e sete mil reais			

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador Tales R. S. Galache	CREA / CAU 5060563873/D
Local e Data Sanot André/SP 14/03/2018		

"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

Descrição

Data Foto



Representação Fachada

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 1

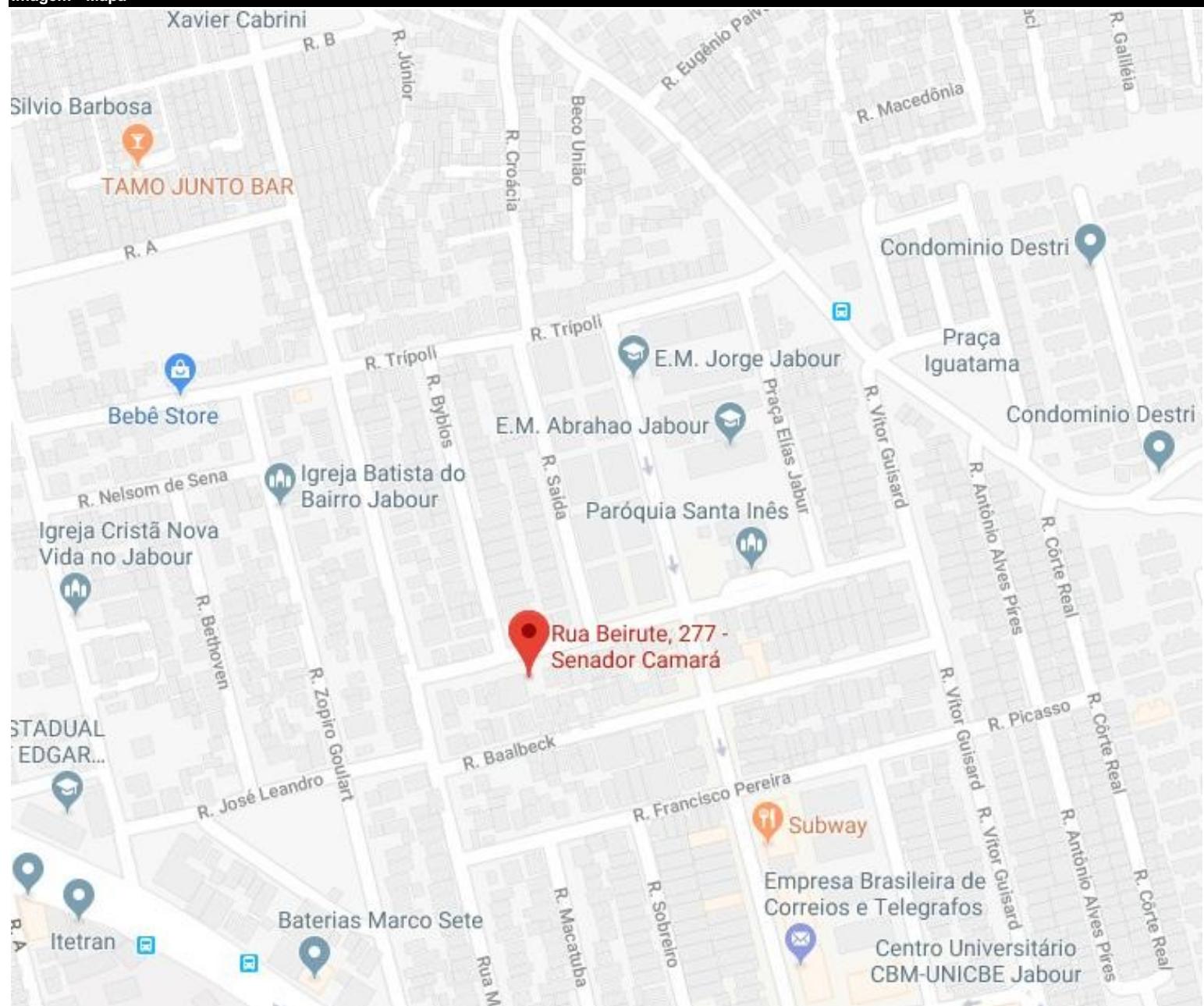
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



Representação: Mapa