

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		CEP 21833-150	
							Latitude -22.880590		Longitude -43.494050	
Caracterização da Região										
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado			Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque			Análise da Região do Bairro Localização <input 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 type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input 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			Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo 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 <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado			<input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 225,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 9,00 m Fundos 9,00 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m			
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 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 Avaliado										
Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado										
Nº Andares Tipo:		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano		
Descrição dos Andares		Uso Condomínio:		Padrão de Construção do Condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo			Estado Conservação Condomínio <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"/> 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 Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga Autônoma <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo			<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft			Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	
Idade Aparente Anos 20 Ano Construção			Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em 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 Pintura		Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 3			Nº Dormitórios			
Dimensões Área Privativa: 370,02 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 370,02 m² Área Averbada: 370,02 m² Área não Averbada: m²				Nº Vagas Cobertas Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 2			Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste			
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

Sim

Não

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 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 não possui suspeitas de contaminação?

☒

☐

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

Longitude -43.490638

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 200,00

Área Privativa 200

Área Comum (m²)

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

Longitude -43.482688

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 9,00

Área do Terreno (em m²) 277,00

Área da Edificação (m²) 174,00

Área Privativa 174

Área Comum (m²)

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

Longitude -43.475748

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 309,00

Área da Edificação (m²) 134,00

Área Privativa 134

Área Comum (m²)

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

Longitude -43.477128

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 12,00

Área do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 102,00

Área Privativa 102

Área Comum (m²)

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

Longitude -43.475176

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 m²

Padrão

Testada (Frente) 10,00

Área do Terreno (em m²) 300,00

Área da Edificação (m²) 324,00

Área Privativa 324

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Grau de Precisão:

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 225,00

Valor m²: R\$ 589,94

Valor Terreno: R\$ 132.737,00

Área da Edificação (m²): 370,02

Valor m²: R\$ 875,55

Valor Edificação: R\$ 323.969,35

Valor de Liquidez: R\$ 274.200,00

Valor Imóvel:


R\$ 457.000,00

Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:

R\$ 457.000,00

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: NOV2017)

Página 2 / 4

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 (m²)	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

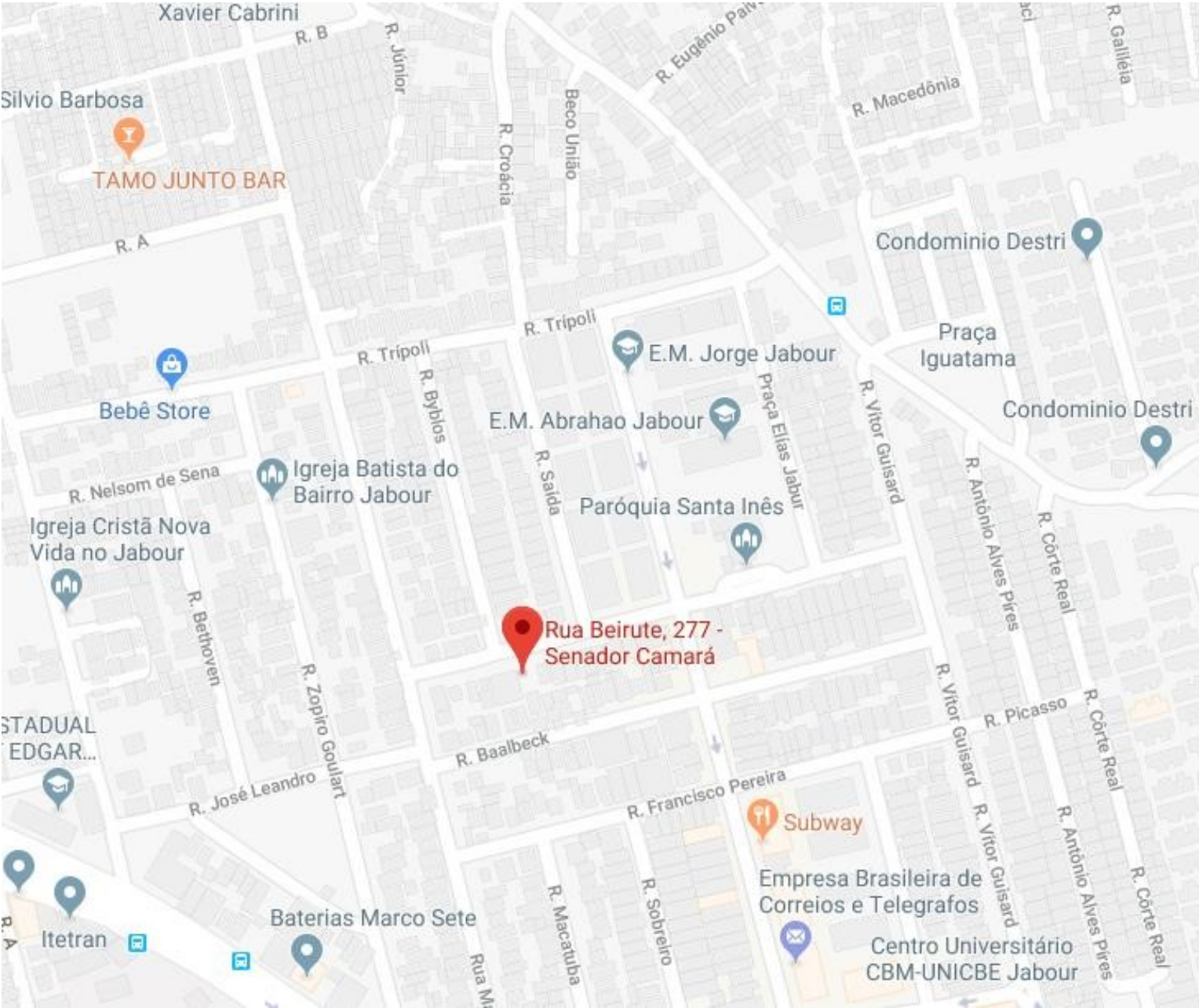
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa