

Identificação do Imóvel

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CLEYSON DE FREITAS BARROS	Nº CPF / CNPJ 04177291706	Nome Empreendimento CONJUNTO HABITACIONAL MONET																				
Valor Compra Venda R\$ 330.000,00	Data Venda	Nº Controle Interno 01 0007 2079 23001 136 6																				
Proprietário / Construtora	Nº Cartório: 3	Matrícula: 12426																				
Logradouro R DI CAVALCANTI	Nº 214	Andar	Complemento LT 11 QD B																			
Bairro MONET	Cidade RESENDE	UF RJ	CEP 27541-420	Latitude -22.462162 Longitude -44.428025																		
Caracterização da Região																						
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 <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <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 checked="" 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: Asfalto																						
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Mídia <input type="checkbox"/> Médio-baixo																				
Limites do Bairro PARAÍSO, CASTELO BRANCO, MORADA DO CASTELO E SURUBI.																						
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"/> Aclive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área (em m²): 225,00 m² Testada (Frente): 7,50 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 1,000000 % Fundos 7,50 m Lado Esquerdo: 30,00 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"/> Mídia <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																						
<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Playground</td> <td><input type="checkbox"/> Gerador</td> <td><input type="checkbox"/> Salão de Festas</td> <td><input type="checkbox"/> Loja de Conveniência</td> <td><input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva</td> <td><input type="checkbox"/> Depósito Individual</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Churrasqueira</td> <td><input type="checkbox"/> Pista de Cooper</td> <td><input type="checkbox"/> Sala de Jogos</td> <td><input type="checkbox"/> Interfone</td> <td><input type="checkbox"/> Quadra Esportiva</td> <td><input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sauna</td> <td><input type="checkbox"/> Piscina</td> <td><input type="checkbox"/> Sala de Ginástica</td> <td><input type="checkbox"/> TV a Cabo</td> <td><input type="checkbox"/> TV Satélite</td> <td><input type="checkbox"/> Jardins</td> </tr> </table>					<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
<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"/> 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		Indício Ocupação Imóvel <input type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Anos 5 Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	Padrão Acabamento Imóvel <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mímino																	
Uso Imóvel: Residencial		Fechamento das Paredes:		Nº Banheiros: 0																		
Fachada Pintura	Esquadrias Madeira		Nº Andares do Imóvel Avaliado 2	Nº Dormitórios 0																		
Dimensões Área Privativa: 134,01 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 134,01 m² Área Averbada: 134,01 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Cobertas Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0	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

CONFORME VISTORIA EXTERNA, TRATA-SE DE UMA CASA DUPLEX, GEMINADA EM UMA DAS LATERAIS, APARENTEMENTE EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, PODENDO SER ACEITO COMO GARANTIA.

QUESTÕES COMPLEMENTARES

Sim Não

Data da Vistoria: 14/08/2018

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

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

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

- 4) O imóvel possui vaga de garagem?

- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

1 VAGA DESCOBERTA.

- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

- 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?

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

- 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?

NÃO FOI REALIZADA VISTORIA INTERNA

- 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

SOMENTE VISTORIA EXTERNA REALIZADA.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R DI CAVALCANTI		Nº 291	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro MONET	Cidade RESENDE	UF RJ	CEP 27541-420	Latitude -22.462332	Longitude -44.427561	
Descrição CASA DUPLEX, 3 QUARTOS, 2 VAGAS DESCOBERTAS				Fonte de Informações MAURO BAPTISTA		Telefone (24) 99831-3837	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 0	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 14/08/2018	Valor m ² R\$ 3.589,74	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 255,00	Área da Edificação (m ²) 78,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50		
2	Logradouro R JOSE PANCETTI		Nº 148	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro MONET	Cidade RESENDE	UF RJ	CEP 27541-440	Latitude -22.464445	Longitude -44.427247	
Descrição CASA LINEAR 2 QUARTOS COM PISCINA				Fonte de Informações LUIS HILARIO		Telefone (24) 99822-9658	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 260.000,00	Data Venda / Oferta 14/08/2018	Valor m ² R\$ 3.714,29	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 150,00	Área da Edificação (m ²) 70,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50		
3	Logradouro R BANDEIRA DE MELO		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro MONET	Cidade RESENDE	UF RJ	CEP 27541-450	Latitude	Longitude	
Descrição Casa duplex com 3 QTOS (1S) + close e 2 vagas cobertas				Fonte de Informações LUIS HILARIO		Telefone (24) 99832-8994	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 365.000,00	Data Venda / Oferta 15/08/2018	Valor m ² R\$ 2.703,70	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 250,00	Área da Edificação (m ²) 135,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50		
4	Logradouro R BANDEIRA DE MELO		Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro MONET	Cidade RESENDE	UF RJ	CEP 27541-450	Latitude	Longitude	
Descrição CASA ALTO PADRÃO, DUPLEX, 3 QUARTOS (1S) HIDRO, ANEXO CHURRASQUEIRA				Fonte de Informações TT DIAS IMOBILIARIA		Telefone (24) 99292-6813	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 1	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros 3	Idade Aparente 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Ótimo	
Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00	Data Venda / Oferta 15/08/2018	Valor m ² R\$ 2.783,02	Padrão Médio-alto	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 300,00	Área da Edificação (m ²) 212,00	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50		
5	Logradouro R DI CAVALCANTI		Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km	
	Bairro MONET	Cidade RESENDE	UF RJ	CEP 27541-420	Latitude -22.463322	Longitude -44.427865	
Descrição SALA, 2 QUARTOS, 2 VAGAS COBERTAS				Fonte de Informações FASE 4		Telefone (24) 98839-9137	
Status Ofertado	Nº Vagas Cobertas 2	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros 2	Idade Aparente 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00	Data Venda / Oferta 15/08/2018	Valor m ² R\$ 2.218,65	Padrão Médio	Testada (Frente) 0,00	Área do Terreno (em m ²) 242,00	Área da Edificação (m ²) 130,71	
Área Privativa 0		Área Comum (m ²) 0			Vida Útil (em anos) 50		

Tabela de homogenização

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	78,00	280.000,00	3.589,74	0,9000	0,9300	0,9700	1,0000	2.914,47
Amostra 2	70,00	260.000,00	3.714,29	0,9000	0,9200	1,0500	0,9000	2.906,28
Amostra 3	135,00	365.000,00	2.703,70	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	2.360,33
Amostra 4	212,00	590.000,00	2.783,02	0,9000	0,9700	0,9600	0,9000	2.099,15
Amostra 5	130,71	290.000,00	2.218,65	0,9000	0,9900	0,9800	1,0500	2.034,14
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Padrão de Construção			MÉDIAS DAS AMOSTRAS			2.462,87		
			Saneamento das Amostras (+/-30%)			Valor Mínimo 1.724,01		
			Valor Máximo 3.201,74					

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 134,01	Valor m²: R\$ 2.462,87	Valor Edificação: R\$ 330.049,21
Valor de Liquidez: R\$ 280.500,00	Valor Imóvel:	R\$ 330.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 330.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 330.000,00	Valor por extenso: trezentos e trinta 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 (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
12426	0	Indefinido		134,01	R\$ 330.000,00	R\$ 280.500,00

Valor Imóvel R\$ 330.000,00 | Valor por extenso: trezentos e trinta 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 15/08/2018	
--	--

"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 Vista da Rua

Descrição

Data Foto 14/08/2018



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição FUNDOS

Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 14/08/2018

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 15/08/2018

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 15/08/2018

Imagem - Mapa



Representação: Mapa