

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Miriam Gloria Carvalho Dos Santos		Nº CPF / CNPJ 01088362745	Nome Condomínio/Empreendimento Cond. Onda Carioca	
Valor Compra Venda R\$ 505.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0033080680623001152236413BRL	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 9	Matrícula 383229		
Logradouro R SILVIA POZZANA	Nº 240	Andar 2	Complemento AP 203 BL 6	
Bairro/Setor JACAREPAGUA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-671	Latitude -23.0057770 Longitude -43.4817150

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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	Infraestrutura Urbana <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 checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado	Restritivos / Depreciação <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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Parque	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 Tijuca, Vila Isabel, Catete	Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
--	--	--	---

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)	<input type="checkbox"/> Ative (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Fração Ideal: 0,188200 %	Testada (Frente): 0,00 m Fundos _____ m	Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m
---	--	---	---	--	---

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos: 8	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio: 40	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	Uso do Edifício: Residencial	Padrão de acabamento do condomínio		Estado Conservação do Condomínio	
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular		<input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins

Tipo Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado <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 Avaliado Anos 2 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
---	---	---	--	---

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial	Fechamento das Paredes: Alvenaria	Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal: Alumínio / Lâmina de Vidro	Esquadrias: Vidro temperado	Nº Pavimentos da Unidade 0	Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 77,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 77,00 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1	Face Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input 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

Por se tratar de vistoria externa, não foi possível relatar sobre o estado de conservação e presença de vícios construtivos aparentes. De acordo com o tipo de vistoria realizada, o imóvel possui uma boa garantia.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 14/04/2021

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

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

Não consta averbação referente a área construída na matrícula do imóvel, apenas fração ideal. Sendo assim, utilizou-se a área da CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS, porém, por se tratar de vistoria externa, não foi possível verificar sobre as áreas do imóvel.

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?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.

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

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. De acordo com o vislumbrado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui direito a uso de uma vaga de garagem. A matrícula menciona apenas a fração ideal de 0,1882%, a CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS menciona a área de terreno de 2.0301,00m², área construída de 77,00m². Foi levada em consideração no laudo a fração ideal matrícula e a área construída na CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. De acordo com o documento "Gerenciamento de Áreas Contaminadas do Estado de Rio de Janeiro" produzido pela INEA - Instituto Estadual do Ambiente, não foi apresentada contaminação no local do imóvel. Vale ressaltar que, foi realizada apenas vistoria externa - situação paradigma, portanto não foi possível a entrada no condomínio do avaliando, como tanto, descrever os tipos de acabamentos utilizados no interior do imóvel e a infraestrutura do condomínio, sendo assim utilizou-se apenas das informações contidas na matrícula. Ademais, não possível confirmar a informação da ocupação do imóvel. Por se tratar de vistoria externa, foi considerada a área construída da CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS, visto que esta não é averbada em matrícula e não é possível estimar in loco.

Amostras:	Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno
------------------	---

1	Logradouro R SILVIA POZZANO	Nº 242	Andar 4	Complemento Cond. Onda Carioca	Proximidade do Imóvel 0 km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-671	Latitude -23.005850	Longitude -43.481470	
	Descrição 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Zap Imóveis		Telefone (21) 99394-3939	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 470.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2021	Valor m² R\$ 6.266,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
2	Logradouro R RETIRO DOS ARTISTAS	Nº 1931	Andar 2	Complemento COND RES MIRANTE CAMPESTRE	Proximidade do Imóvel 17.8 km		
	Bairro/Setor PECHINCHA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22770-104	Latitude -22.938830	Longitude -43.357270	
	Descrição 2 quartos, 1 suite, 4 banheiros, 1 vaga, sala, cozinha, área de serviço			Fonte de Informações Luiz de Moraes		Telefone (21) 98677-0111	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 449.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2021	Valor m² R\$ 5.907,89	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 76,00
	Área Privativa 76		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
3	Logradouro R SILVIA POZZANO	Nº 2760	Andar 5	Complemento PARK PREMIUM RECREIO RESIDENCES	Proximidade do Imóvel 0.1 km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-671	Latitude -23.006100	Longitude -43.482610	
	Descrição 2 vagas, 3 suite, 4 wc, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Rômulo Diniz da Conceição		Telefone (21) 99550-8235	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2021	Valor m² R\$ 6.385,54	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 83,00
	Área Privativa 83		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
4	Logradouro AV TIM MAIA	Nº 7095	Andar 7	Complemento COND RG PERSONAL RESIDENCES	Proximidade do Imóvel 0.6 km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-669	Latitude -23.002870	Longitude -43.482540	
	Descrição 1 vaga, 2 quarto, 1 suite, 4 wc, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações Fred Mourão		Telefone (21) 99254-1881	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 558.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2021	Valor m² R\$ 6.131,87	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 91,00
	Área Privativa 91		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52		
5	Logradouro R AROAZES	Nº 870	Andar 7	Complemento COND BARRA MAIS	Proximidade do Imóvel 13.2 km		
	Bairro/Setor JACAREPAGUA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22775-060	Latitude -22.970980	Longitude -43.394590	
	Descrição 1 vaga, 1 quarto, 1 suite, 3 wc, sala, cozinha e área de serviço.			Fonte de Informações ANDRADE CORRETOR		Telefone (21) 97366-6254	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 485.000,00	Data Venda / Oferta 15/04/2021	Valor m² R\$ 6.928,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 70,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		

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)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	75,00	470.000,00	6.266,67	0,9000	0,9900	1,0400	1,0000	1,0000	0,9800	1,1300	6.396,86		
Amostra 2	76,00	449.000,00	5.907,89	0,9000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0700	1,0000	1,1300	6.590,39		
Amostra 3	83,00	530.000,00	6.385,54	0,9000	1,0200	1,0400	0,9000	1,0000	0,9700	1,1300	5.958,56		
Amostra 4	91,00	558.000,00	6.131,87	0,9000	1,0400	1,0100	1,0000	1,0000	0,9500	1,2000	6.634,00		
Amostra 5	70,00	485.000,00	6.928,57	0,9000	0,9800	1,0400	1,0000	1,0700	0,9500	1,1300	7.187,88		
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	6.553,54	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Andar, (7) - Fator Padrão de Construção											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	4.587,48
												Valor Máximo	8.519,60

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 77,00	Valor m²: R\$ 6.553,54	Valor Edificação: R\$ 504.622,39
Valor de Liquidez: R\$ 375.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 505.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 505.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 505.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinco mil reais
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	Valor de Liquidação Forçada
383229	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 505.000,00	Valor por extenso: quinhentos e cinco mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL

Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS
SANTOS SILVA LIMA

CREA / CAU 10926 D/BA

Local e Data

Aracaju
16/04/2021

"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 Fachada Principal

Descrição

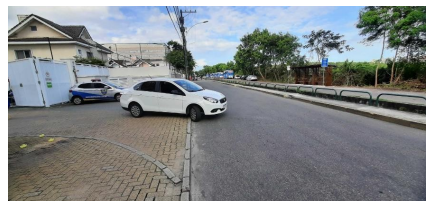
Data Foto 15/04/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 15/04/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 15/04/2021



Representação

Descrição vizinhos

Data Foto 15/04/2021



Representação

Descrição vizinhos

Data Foto 15/04/2021



Representação

Descrição vizinhos

Data Foto 15/04/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/04/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa