

Identificação do Imóvel																																	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDRE RODRIGUES BARBETA		Nº CPF / CNPJ 09233609723		Nome Empreendimento																													
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 073462230010412																													
Proprietário / Construtora		Nº Cartório: 9		Matrícula: 181.109																													
Logradouro EST DO RIO GRANDE		Nº 4001		Andar 2																													
Complemento BL 5 AP 202		Bairro TAQUARA		Cidade RIO DE JANEIRO																													
UF RJ		CEP 22723-006		Latitude -22.918635																													
Longitude -43.405830																																	
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 Unifamiliar / Multifamiliar		Infraestrutura Urbana <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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo																													
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 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 Taquara - Jacarepaguá é limitada pelos seguintes sub-bairros de Jacarepaguá: Tanque e Praça Seca.		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 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 / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área (em m²): 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,834400 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m																													
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		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 Avaliando																																	
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando																																	
Nº Andares/Pavimentos: 3		Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades: 12																													
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: _____																															
				<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano																													
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo com 04 apartamentos, 2º e 3º pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.		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																													
Estado Conservação Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		Infraestrutura do Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input 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 type="checkbox"/> Sala de Jogos <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Jardins																															
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 <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção																													
Estado Conservação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input 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: 1																													
Fachada Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliando 1																													
Nº Dormitórios 2		Dimensões Área Privativa: 60,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 60,00 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 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)																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</th> <th>Quantidade</th> <th>Tipo Acabamento Piso</th> <th>Tipo Acabamento Parede</th> <th>Tipo Acabamento Forro/Teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sala de Estar / Visitas</td> <td>1</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Dormitório</td> <td>2</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Banheiro Social</td> <td>1</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Cozinha</td> <td>1</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Área de Serviço Coberta</td> <td>1</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>		Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto	Sala de Estar / Visitas	1	--	--	--	Dormitório	2	--	--	--	Banheiro Social	1	--	--	--	Cozinha	1	--	--	--	Área de Serviço Coberta	1	--	--	--		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto																													
Sala de Estar / Visitas	1	--	--	--																													
Dormitório	2	--	--	--																													
Banheiro Social	1	--	--	--																													
Cozinha	1	--	--	--																													
Área de Serviço Coberta	1	--	--	--																													

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

Jacarepaguá é um dos bairros de maior expansão imobiliária da cidade do Rio de Janeiro e apresenta bom potencial de compra e venda.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 05/03/2020

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Não consta na Certidão do Registro de Imóveis a área do imóvel avaliando.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 O imóvel não possui vaga para automóvel constante na Certidão do Registro de imóveis, entretanto, existe local para estacionamento no condomínio.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 O imóvel não possui vaga para automóvel constante na Certidão do Registro de imóveis, entretanto, existe local para estacionamento no condomínio.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
- 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
- 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
- 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU. Não foi realizada vistoria interna do imóvel. Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado. O imóvel foi estimado em bom estado de conservação. A descrição do prédio foi obtida através de Laudo anterior fornecido pelo Banco, realizado por outra empresa / site da Prefeitura. A descrição genérica do imóvel foi obtida através de Laudo anterior fornecido pelo Banco, realizado por outra empresa.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno


1	Logradouro Estrada do Rio Grande	Nº 4.001	Andar 1º	Complemento bl. 01 apto. 103	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro Taquara - Jacarepaguá	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22.723-006	Latitude 0
	Descrição Sala/3 quartos / 01 vaga do condomínio		Fonte de Informações AB DePaula Imobiliária - Eduardo		Telefone (21) 3357-4004
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 05/03/2020	Valor m² R\$ 3.833,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100
2	Logradouro Estrada do Rio Grande	Nº 4.001	Andar 3º	Complemento unidade do condomínio	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro Taquara - Jacarepaguá	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22.723-006	Latitude 0
	Descrição Sala/3 quartos / 01 vaga do condomínio / Código do corretor: AP00186		Fonte de Informações Corretor Elcio Nery		Telefone (21) 96415-0250
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00	Data Venda / Oferta 06/03/2020	Valor m² R\$ 3.917,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100
3	Logradouro Estrada do Rio Grande	Nº 1.462	Andar 1º	Complemento bl. 02 apto. 108	Proximidade do Imóvel km
	Bairro Taquara - Jacarepaguá	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22.723-011	Latitude 0
	Descrição Sala/2 quartos		Fonte de Informações Nova Época Imóveis - Rosa		Telefone (21) 3504-5900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 239.000,00	Data Venda / Oferta 06/03/2020	Valor m² R\$ 3.983,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 60		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100
4	Logradouro Estrada do Rio Grande	Nº 1.462	Andar 4º	Complemento bl. 05 apto. 402	Proximidade do Imóvel km
	Bairro Taquara - Jacarepaguá	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22.723-011	Latitude 0
	Descrição Sala/2 quartos		Fonte de Informações J. Bogoricin - Marly		Telefone (21) 2187-4500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 20/09/2019	Valor m² R\$ 3.684,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 57		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100
5	Logradouro Estrada do Rio Grande	Nº 1.462	Andar 3º	Complemento bl. 02 apto. 306	Proximidade do Imóvel km
	Bairro Taquara - Jacarepaguá	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22.723-011	Latitude 0
	Descrição Sala/2 quartos		Fonte de Informações BR Brokers - Fox		Telefone (21) 2112-3454
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Nº Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 30/01/2020	Valor m² R\$ 4.386,00	Padrão Normal	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 57		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100

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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	60,00	230.000,00	3.833,00	0,8500	1,0000	1,0000	0,9800	1,0700	3.416,00	
Amostra 2	60,00	235.000,00	3.917,00	0,8500	1,0000	1,0000	1,0200	1,0000	3.396,00	
Amostra 3	60,00	239.000,00	3.983,00	0,9500	0,9400	0,9500	0,9500	0,9500	3.050,00	
Amostra 4	57,00	210.000,00	3.684,00	0,9000	0,9300	0,9500	1,0100	1,1000	3.254,00	
Amostra 5	57,00	250.000,00	4.386,00	0,9000	0,9400	0,9500	0,9800	1,0300	3.558,00	
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fonte, (2) - Fator Vaga / Terreno, (3) - Localização, (4) - Amenidades, (5) - Fator Padrão de Construção									Saneamento das Amostras (+/-30%)	
									Valor Mínimo	2.335,00
									Valor Máximo	4.336,00

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 60,00	Valor m²: R\$ 3.335,00	Valor Edificação: R\$ 200.100,00
Valor de Liquidez: R\$ 158.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 200.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 200.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 200.000,00	Valor por extenso: duzentos 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
181.109	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 200.000,00	Valor por extenso: duzentos mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa	Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda.	Nome do Avaliador
		Antônio José Dias de Lemos
		CREA / CAU 45.259-D/RJ
Local e Data		
Rio de Janeiro		
06/03/2020		

"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 05/03/2020



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 05/03/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 05/03/2020



Representação

Descrição Entrada do condomínio

Data Foto 05/03/2020



Representação Fachada

Descrição

Data Foto 05/03/2020

Fotos da Amostra 1

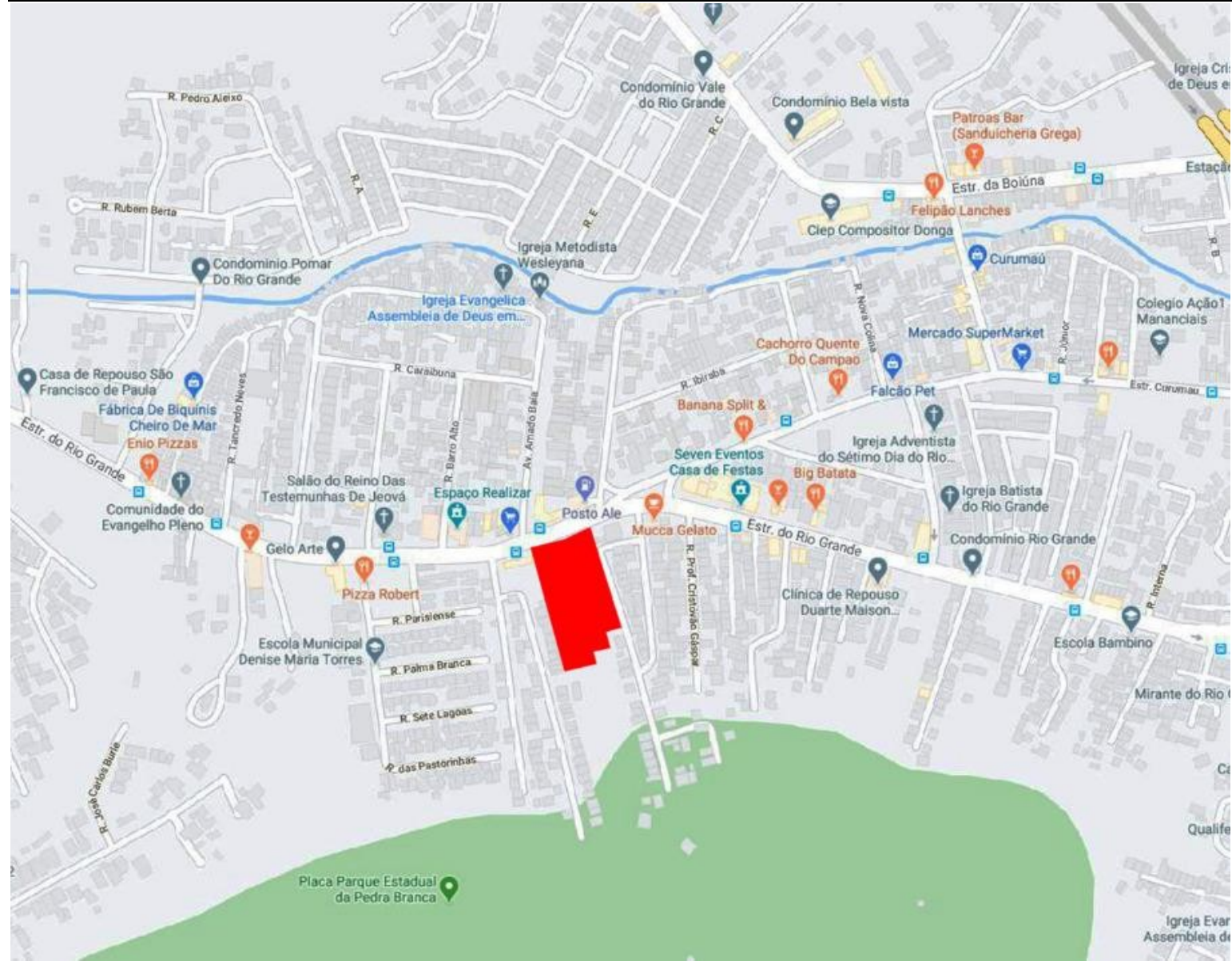
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa