

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

JOÃO FELICISSIMO DE MATOS JUNIOR

Nº CPF / CNPJ

07117084790

Nome Condomínio/Empreendimento

Valor Compra Venda

R\$ 2.000.000,00

Data Venda

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço

15487755

Proprietário / Construtora

Nº Cartório/Ofício

Matrícula

205.517

Logradouro

R ARTUR NEIVA

Nº

200

Andar

Complemento

AP 102

Bairro/Setor

CENTRO

Cidade

DUQUE DE CAXIAS

UF

RJ

CEP

25070-015

Latitude

-22.702189

Longitude

-43.292576

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região

☒Residencial Unifamiliar

☐Comercial

☐Residencial Multifamiliar

☐Industrial

☐Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana

☒Água

☒Esgoto Sanitário

☒Energia Elétrica

☒Iluminação pública (na via do lote)

☒Pavimentação

☐Esgoto Pluvial

☒Telefone

☐Gás Canalizado

☐Fossa

☐Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação:

Asfalto

Restritivos / Depreciação

☐Favela

☐Risco Ambiental

☐Córregos/Rios

☐Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários

☐Transporte Público - Metrô

☒Centro Comercial

☒Educação - Escola(s)

☒Segurança pública

☒Transporte Público - Outros

☒Rede Bancária

☒Lazer

☒Coleta de Lixo

☒Saúde - Clínicas/Hospitais

☐Aeroporto

☐Shopping

☒Parque

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização

☒Urbano

☐Suburbano

☐Imóvel Rural

☐Favela

Valor Imóveis na Região

☐Crescente

☒Estável

☐Decrescente

Área Urbanizada

☒Mais de 75%

☐25% - 75%

☐Menos de 25%

Tendência Uso Terreno

☐Comercial

☐Industrial

☐Residencial

Limites do Bairro/Setor

Itanhangá, Centro

Padrão construtivo predominante na Região

☐Alto

☐Normal-alto

☐Baixo/Popular

☒Normal/Médio

☐Normal-baixo

Fatores Valorizantes

☐Vista - Mar

☐Transporte Público - Metrô

☐Vista - Parque

☐Vista Permanente

☐Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia

☒Plana / Semi-Plana

☐Active (> 10%)

☐Desnível Pronunciado (Acidentado)

☐Declive (> 10%)

Formato

☒Regular

☐Irregular

Dimensões

Área Total:

157,25

m²

Testada (Frente):

9,00

m

Lado Direito:

18,00

m

Fração Ideal:

%

Fundos:

9,50

m

Lado Esquerdo:

16,00

m

Tipo de Implantação

☐Condomínio

☒Isolado

Nome Acompanhante

Vistoria: MARCELO

Contato Telefônico Acompanhante:

(21) 99322-7067

Tipo do Acompanhante

☐Corretor

☒Proprietário / Construtora

☐Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

☐Responsável Construtora

☐Engenheiro da Obra

☐Zelador

☐Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº de Pavimentos:

Nº Unidades Por Andar:

Nº Total de Unidades no condomínio:

Nº de Elevadores:

Valor Condomínio:

☐Por Mês

☐Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício:

Residencial

Padrão de acabamento do condomínio

☐Alto

☐Normal-alto

☐Normal//Médio

☐Normal-baixo

☐Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

☐Playground

☐Gerador

☐Salão de Festas

☐Loja de Conveniência

☐Lavanderia Coletiva

☐Depósito Individual

☐Churrasqueira

☐Pista de Cooper

☐Sala de Jogos

☐Interfone

☐Quadra Esportiva

☐Vigilância Eletrônica

☐Sauna

☐Piscina

☐Sala de Ginástica

☐TV a Cabo

☐TV Satélite

☐Jardins

Tipo Imóvel Avaliando

☒Casa

☐Apartamento

☐Galpão

☐Sobrado

☐Loja

☐Sala Comercial

☐Vaga(s) Autônoma(s)

☐Depósito Autônomo

☐Loft

☐Outro - Descrever Abaixo

Ocupação

☒Habitado

☐Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

☒Bom/Boa

☐Regular

☐Ruim

☐Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando

☐Alto

☒Normal//Médio

☐Baixo/Popular

☐Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando:

Residencial

Fechamento das Paredes:

Alvenaria

Total de Banheiros:

3

Fachada Principal

Pintura Texturizada / Pátina / Stucco

Esquadrias

Alumínio

Nº Pavimentos da Unidade 2

Nº Dormitórios 1

Dimensões

Área Privativa:

216,00

m²

Área Comum (m²):

0,00

m²

Área Total (m²):

216,00

m²

Área Averbada:

0

m²

Área não Averbada:

216

m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1

Descobertas 1

Privativas 2

Face Imóvel

☐Sul

☒Norte

☐Leste

☐Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)

Quantidade

Tipo Acabamento Piso

Tipo Acabamento Parede

Tipo Acabamento Forro/Teto

Sala de Estar / Visitas

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Banheiro social

2

Cerâmico

Revestimento Cerâmico

Laje

Dormitório

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Suíte

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Banheiro Suíte

1

Cerâmico

Revestimento Cerâmico

Laje

Cozinha

2

Cerâmico

Revestimento Cerâmico

Laje

Área de Serviço Coberta

1

Cerâmico

Revestimento Cerâmico

Laje

Terraço

1

Cerâmico

Pintura

Laje

Garagem

2

Cerâmico

Pintura

Laje

Escritório

1

Cerâmico

Pintura

Laje

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

Foi notado que a unidade avalianda apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 04/08/2021

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

☒

☐

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

☐

☒

A área de terreno está convergente. Não consta averbação referente a área construída na matrícula do imóvel. Sendo assim, utilizou-se a área da Certidão Cadastral, concomitante com o observado in loco.

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 possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel constitui uma boa garantia. A matrícula averba apenas uma vaga de garagem, porém de acordo com o vislumbado in loco, o imóvel possui duas vagas de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-as em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 157,25m² (conforme cálculo das dimensões mencionadas), não menciona a área construída; a Certidão Cadastral menciona a área de terreno de 322,00 m², área construída de 216,00 m²; a vistoria está de acordo com a área de terreno mencionada na matrícula e a área construída menciona na Certidão Cadastral. Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel não tem área de cobertura leve. De acordo com a documentação do INEA o imóvel não possui foco de contaminação.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R VIVALDE BRANDAO COUTO

Nº 200

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3 km

Bairro/Setor ITANHANGA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22753-730

Latitude -22.985645

Longitude -43.327625

Descrição 1/4, 4 suítes, 5 wcs e 2 vagas

Fonte de Informações ZALDO NATZUKA JUNIOR

Telefone (21) 99874-8566

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 2.490.000,00

Data Venda / Oferta 04/08/2021

Valor m² R\$ 16.544,85

Padrão Alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 150,50

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

2

Logradouro R RUBINEIA

Nº 354

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.9 km

Bairro/Setor ITANHANGA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22753-090

Latitude -22.981079

Longitude -43.324597

Descrição 4/4, 1 suíte, 2 wcs e 2 vagas

Fonte de Informações JTAVARES BARRA DA TIJUCA

Telefone (21) 2494-5200

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 2.500.000,00

Data Venda / Oferta 04/08/2021

Valor m² R\$ 9.398,50

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 266,00

Área Privativa 266

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

3

Logradouro EST DA BARRA DA TIJUCA

Nº 4001

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.3 km

Bairro/Setor ITANHANGA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22641-004

Latitude -22.988080

Longitude -43.310870

Descrição 3/4, 1 suíte, 4 wcs e 2 vagas

Fonte de Informações SEND CORRETORES DE IMOVEIS LTDA

Telefone (21) 97014-3519

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 2.799.000,00

Data Venda / Oferta 04/08/2021

Valor m² R\$ 13.995,00

Padrão Alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 200,00

Área Privativa 200

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

4

Logradouro R FLORESTA IMPERIAL

Nº 59

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.29 km

Bairro/Setor ITANHANGA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22753-020

Latitude -22.988701

Longitude -43.311710

Descrição 3/4, 6 suítes, 7 wcs e 3 vagas

Fonte de Informações Podium Consultoria Imobiliaria

Telefone (21) 99778-7001

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 2.300.000,00

Data Venda / Oferta 04/08/2021

Valor m² R\$ 15.540,54

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 148,00

Área Privativa 148

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 49

5

Logradouro R ROMAO CORTES DE LACERDA

Nº 400

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 4.1 km

Bairro/Setor ITANHANGA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22753-140

Latitude -22.977620

Longitude -43.322390

Descrição 2/4, 2 suítes, 4 wcs e 2 vagas

Fonte de Informações JTAVARES BARRA DA TIJUCA

Telefone (21) 2494-5200

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 2.200.000,00

Data Venda / Oferta 04/08/2021

Valor m² R\$ 12.500,00

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 176,00

Área Privativa 176

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 44

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018)

Página 2 / 8

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: III

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	150,50	2.490.000,00	16.544,85	0,9000	0,9600	0,9900	1,0000	0,9400	0,8900	11.771,27		
Amostra 2	266,00	2.500.000,00	9.398,50	0,9000	1,0500	0,9900	1,0000	0,9400	0,9400	7.798,53		
Amostra 3	200,00	2.799.000,00	13.995,00	0,9000	0,9800	0,9900	1,0000	0,9400	0,8900	10.217,50		
Amostra 4	148,00	2.300.000,00	15.540,54	0,9000	0,9500	0,9200	0,9000	0,9400	0,9400	9.809,85		
Amostra 5	176,00	2.200.000,00	12.500,00	0,9000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9400	0,9400	9.500,00		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	9.819,43	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	6.873,60
											Valor Máximo	12.765,26

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 216,00	Valor m²: R\$ 9.819,43	Valor Edificação: R\$ 2.120.997,14
Valor de Liquidez: R\$ 1.585.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 2.121.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 2.121.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 2.121.000,00	Valor por extenso: dois milhões e cento e vinte e um 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
Valor Imóvel	R\$ 2.121.000,00	Valor por extenso: dois milhões e cento e vinte e um 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	CREA-050159888-0
--------------------------	----------------	-------------------	------------------------------------	------------	------------------

Local e Data

Aracaju

04/08/2021



"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 imóvelavaliado, 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.

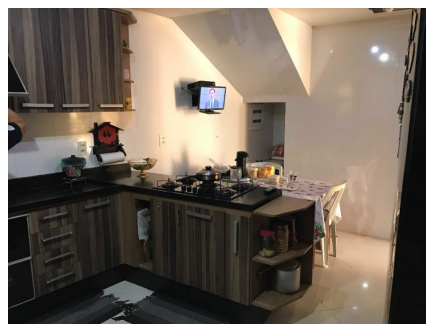
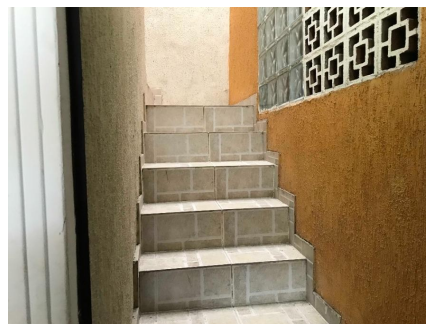
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018)

Página 3 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel

**Representação Terraço****Descrição****Data Foto** 04/08/2021**Representação Terraço****Descrição****Data Foto** 04/08/2021**Representação Banheiro de Visita****Descrição 1****Data Foto** 04/08/2021**Representação Banheiro social****Descrição 1****Data Foto** 04/08/2021**Representação Banheiro social****Descrição 2****Data Foto** 04/08/2021**Representação Banheiro social****Descrição 2****Data Foto** 04/08/2021**Representação Banheiro social****Descrição 2****Data Foto** 04/08/2021**Representação Cozinha****Descrição 1****Data Foto** 04/08/2021**Representação Cozinha****Descrição 1****Data Foto** 04/08/2021**Representação Cozinha****Descrição 2****Data Foto** 04/08/2021**Representação Cozinha****Descrição 2****Data Foto** 04/08/2021**Representação****Descrição Escada****Data Foto** 04/08/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/08/2021



Representação Garagem

Descrição

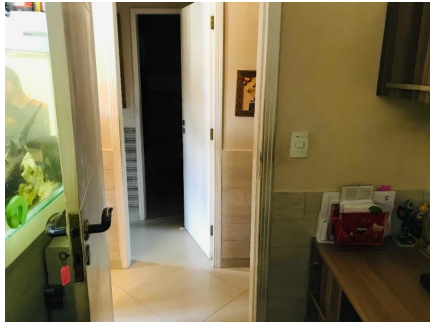
Data Foto 04/08/2021



Representação Garagem

Descrição

Data Foto 04/08/2021



Representação Escritório

Descrição

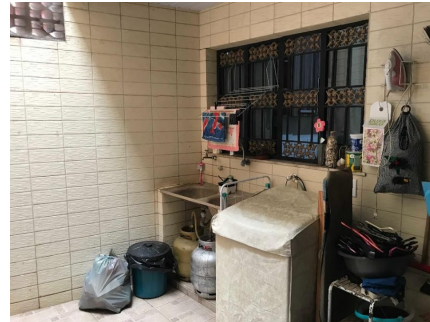
Data Foto 04/08/2021



Representação Escritório

Descrição

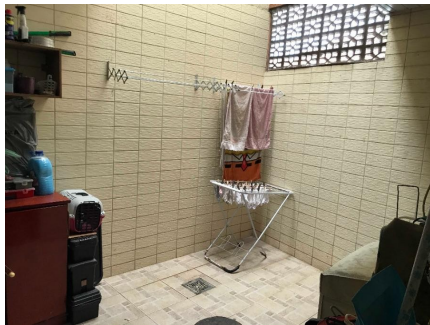
Data Foto 04/08/2021



Representação Área de Serviço Coberta

Descrição

Data Foto 04/08/2021



Representação Área de Serviço Descoberta

Descrição

Data Foto 04/08/2021



Representação

Descrição MEDIDORES

Data Foto 04/08/2021



Representação

Descrição MEDIDORES

Data Foto 04/08/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

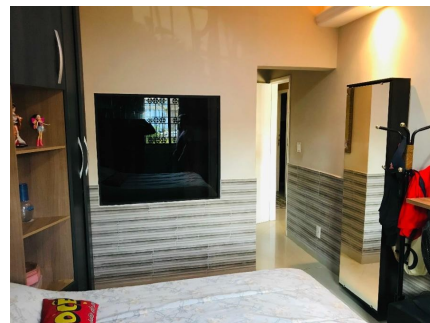
Data Foto 04/08/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 04/08/2021



Representação Suíte

Descrição 1

Data Foto 04/08/2021



Representação Suíte

Descrição 1

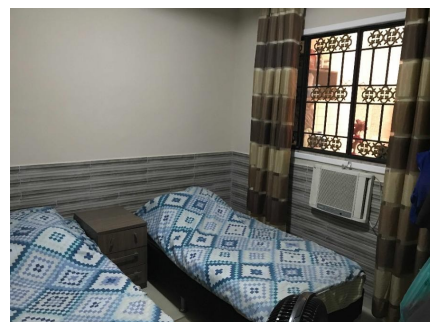
Data Foto 04/08/2021



Representação Dormitório

Descrição 2

Data Foto 04/08/2021



Representação Dormitório

Descrição 2

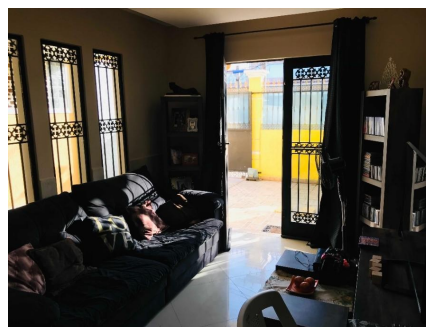
Data Foto 04/08/2021



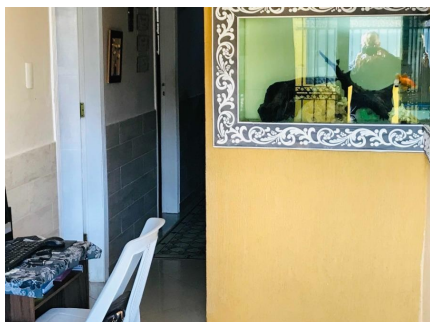
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/08/2021



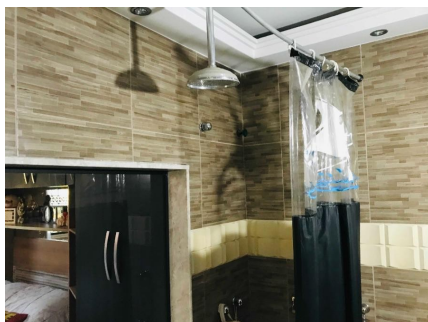
Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/08/2021



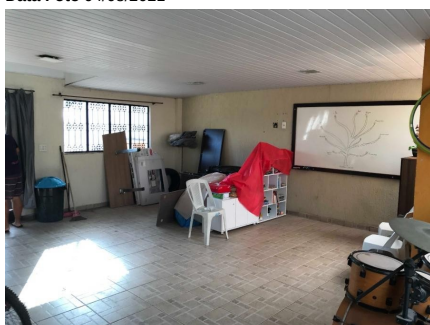
Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 04/08/2021



Representação
Descrição VIZINHOS
Data Foto 04/08/2021



Representação
Descrição VIZINHOS
Data Foto 04/08/2021



Representação
Descrição VIZINHOS
Data Foto 04/08/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/08/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 04/08/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/08/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/08/2021

Fotos da Amostra 5

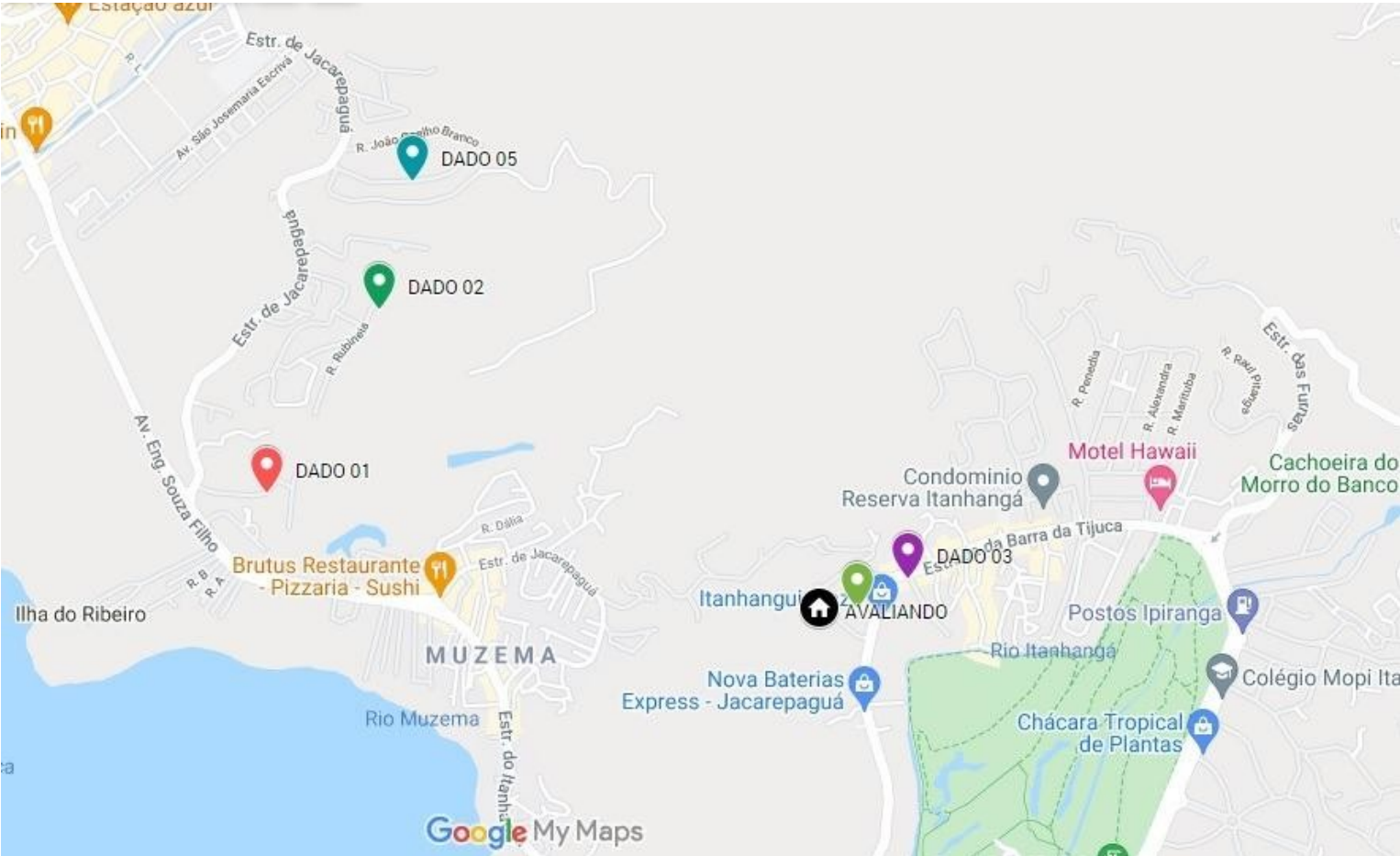


Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 04/08/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa