

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SEBASTIÃO LUCIO OLIVEIRA DA FONSECA		Nº CPF / CNPJ 03715607726	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 520.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 17343139	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 91025	Matrícula 8838	
Logradouro R MEXICO		Nº 696	Complemento	
Bairro/Setor CANELLAS CITY		Cidade IGUAUA GRANDE	UF RJ	CEP 28960-000
			Latitude -22.844349	Longitude -42.235915

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

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 Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra		Restritivos / Depreciação <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"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 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 Limites do Bairro/Setor Parque Tamariz, Laguna Azul, Pedreira		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"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 364,00 m ² Testada (Frente): 14,00 m Lado Direito: 26,00 m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos 14,00 m Lado Esquerdo: 26,00 m		
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Sebastião		Contato Telefônico Acompanhante: (21) 96439-3796	
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 checked="" type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado				
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	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 <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio <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"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 1 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: 2
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1
Dimensões Área Privativa: 119,75 m ² Área Comum (m²): 0,00 m ² Área Total (m²): 119,75 m ² Área Averbada: 119,75 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 2 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede
Sala de Estar / Visitas		1	Cerâmica	Pintura
Cozinha		1	Cerâmica	Revestimento Cerâmico
Dormitório		2	Cerâmica	Pintura
Suíte		1	Cerâmica	Pintura
Banheiro social		1	Cerâmica	Revestimento Cerâmico
Banheiro Suíte		1	Cerâmica	Revestimento Cerâmico
Área de Serviço Coberta		1	Cerâmica	Revestimento Cerâmico/Pintura
				Tipo Acabamento Forro/Teto 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 avaliada apresenta estabilidade e solidez. Cabe salientar, por fim, que o imóvel possui atualmente condições de habitabilidade.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 02/12/2021

- 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 possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

O imóvel constitui uma boa garantia. Embora a região não disponha de pavimentação e solução de drenagem pluvial, tal fato não afeta a estabilidade e a solidez do imóvel, anulando periculosidade. De acordo com o vislumbreado in loco e mencionado em matrícula, o imóvel possui uma vaga de garagem, sendo assim, levou-a em consideração nos cálculos. A matrícula menciona a área de terreno de 364,00 m², área construída de 119,75 m²; a certidão negativa de débitos menciona a área de terreno de 364,00 m², área construída de 119,75 m²; a vistoria está de acordo com as áreas da matrícula e com as áreas apresentadas na certidão negativa de débitos. Foi adotado o estado de conservação novo, já que o imóvel possui ótimas características físicas e alta vida útil. O imóvel não possui área com cobertura leve não averbada.

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


1	Logradouro R FABIO RICARDO DE OLIVEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.1 km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade IGUABA GRANDE	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude -22.839704	Longitude -42.228915	
Descrição Casa com 2/4, 2 banheiros e 1 vaga				Fonte de Informações Macedo Esteves Imoveis		Telefone (22) 98830-1016	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 02/12/2021	Valor m² R\$ 4.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00	
Área Privativa 60			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
2	Logradouro EST DO ARRASTAO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.2 km		
Bairro/Setor ESTACAO		Cidade IGUABA GRANDE	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude -22.829705	Longitude -42.224812	
Descrição Casa com 1 quarto, 1 suíte, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, sala, cozinha, área de serviço				Fonte de Informações Macedo Esteves Imoveis		Telefone (21) 99684-6834	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 02/12/2021	Valor m² R\$ 5.400,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 50,00	
Área Privativa 50			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53		
3	Logradouro R NOSSA SENHORA DE NAZARETH	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 3.8 km		
Bairro/Setor CIDADE NOVA		Cidade IGUABA GRANDE	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude -22.839927	Longitude -42.205088	
Descrição Casa com 1/4, 1 suíte, 2 banheiros e 2 vagas				Fonte de Informações RE/MAX LAGUNA		Telefone (22) 98179-8325	
Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 268.000,00	Data Venda / Oferta 02/12/2021	Valor m² R\$ 3.671,23	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 73,00	
Área Privativa 73			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		
4	Logradouro R MARILIA MARQUES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.1 km		
Bairro/Setor IGUABA PEQUENA		Cidade IGUABA GRANDE	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude -22.848957	Longitude -42.240557	
Descrição Casa com 1/4, 1 suíte, 2 banheiros e 2 vagas				Fonte de Informações LR Imoveis		Telefone (22) 98811-3197	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 02/12/2021	Valor m² R\$ 3.900,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00	
Área Privativa 100			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 50		
5	Logradouro R NILO LOPES PESSOA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 1.7 km		
Bairro/Setor CENTRO		Cidade IGUABA GRANDE	UF RJ	CEP 28960-000	Latitude -22.839811	Longitude -42.225792	
Descrição Casa com 2/4, 1 suíte, 3 banheiros e 2 vagas				Fonte de Informações LR Imoveis		Telefone (22) 98811-3197	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 02/12/2021	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 105,00	
Área Privativa 105			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51		

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	60,00	280.000,00	4.666,67	0,9000	0,9200	1,0500	1,0000	1,2000	1,0000	4.843,52
Amostra 2	50,00	270.000,00	5.400,00	0,9000	0,9000	1,0200	1,0000	1,2000	1,0000	5.325,47
Amostra 3	73,00	268.000,00	3.671,23	1,0000	0,9400	1,0400	0,9000	1,2000	1,0000	3.857,48
Amostra 4	100,00	390.000,00	3.900,00	0,9000	0,9600	1,0500	0,9000	1,1300	1,0000	3.560,58
Amostra 5	105,00	420.000,00	4.000,00	0,9000	0,9700	1,0400	0,9000	1,2000	1,0700	4.155,00
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										4.348,41
Saneamento das Amostras (+/-30%)										Valor Mínimo 3.043,89
										Valor Máximo 5.652,93

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 119,75	Valor m²: R\$ 4.348,41	Valor Edificação: R\$ 520.772,13
Valor de Liquidez: R\$ 388.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 520.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 520.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 520.000,00	Valor por extenso: quinhentos e vinte 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\$ 520.000,00	Valor por extenso: quinhentos e vinte 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 02/12/2021		

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação
Descrição Vizinho
Data Foto 02/12/2021



Representação
Descrição Vizinho
Data Foto 02/12/2021



Representação
Descrição Vizinho
Data Foto 02/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Interna
Data Foto 02/12/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 02/12/2021



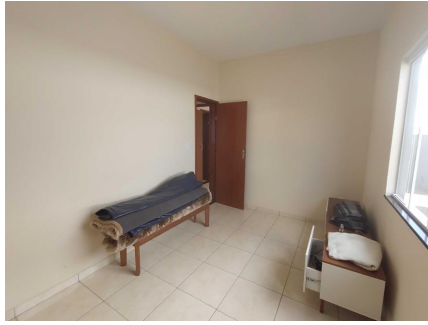
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 1
Data Foto 02/12/2021



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 1
Data Foto 02/12/2021



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 2
Data Foto 02/12/2021



Representação Dormitório
Descrição Dormitório 2
Data Foto 02/12/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 02/12/2021



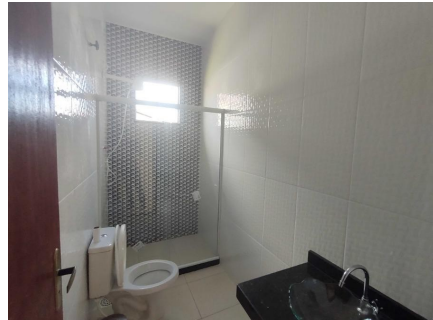
Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 02/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Externa
Data Foto 02/12/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/12/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/12/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/12/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/12/2021

Fotos da Amostra 5

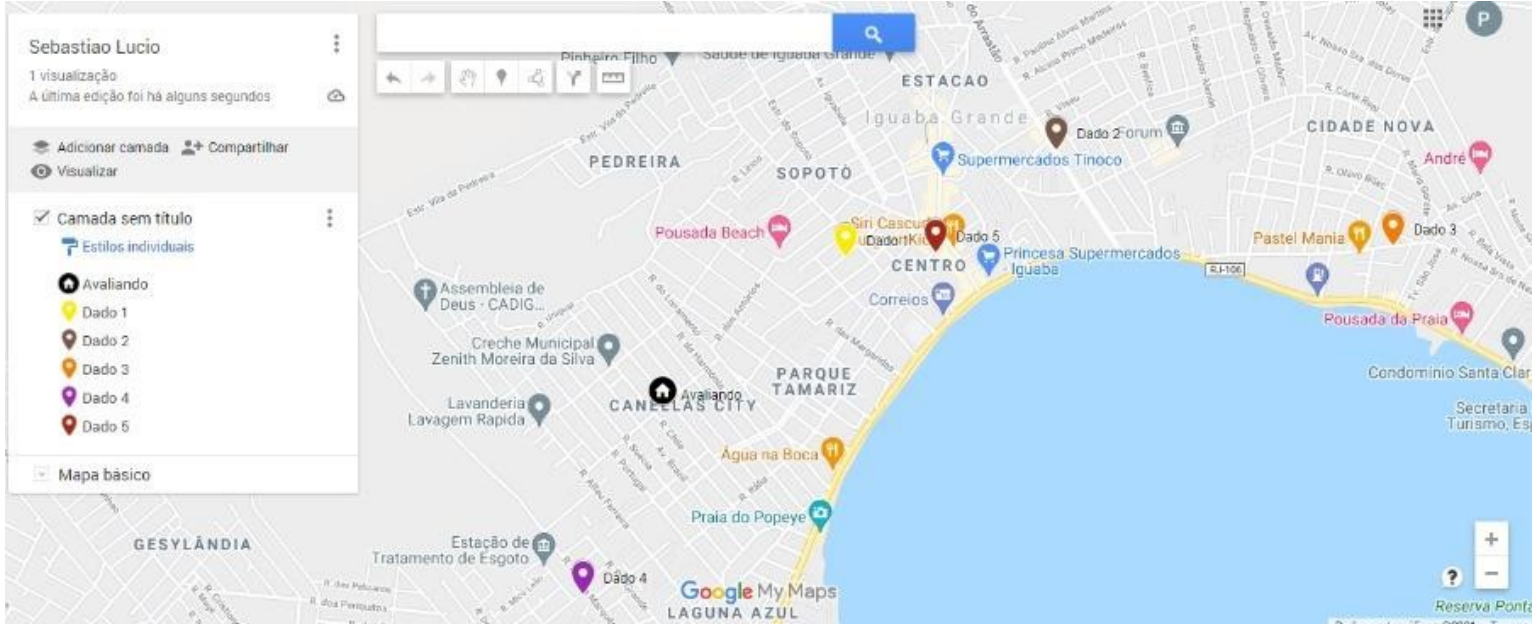


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 02/12/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa