

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PACKSEVEN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA		Nº CPF / CNPJ 01352926000109		Nome Condomínio/Empreendimento Packseven	
Valor Compra Venda R\$ 1,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0135292600010901	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 1910	
Logradouro Rodovia RJ 146, km 13		Nº S/N		Complemento	
Bairro/Setor BARRA ALEGRE		Cidade BOM JARDIM		UF RJ	
		CEP 28660-000		Latitude	
				Longitude	

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <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 type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input 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 type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" 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 type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 30.000,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 187,50 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ %    Fundos: _____ m    Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Industrial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input checked="" type="checkbox"/> Galpão <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		<b>Ocupação</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 15 Ano Construção	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Industrial		<b>Fechamento das Paredes:</b>		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 15.284,29 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 15.284,29 m <sup>2</sup> Área Averbada: 15284,29 m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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

**Questões Complementares**

Sim Não

Data da Vistoria: 08/09/2021

- 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
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?  Sim  Não  
ITR não apresenta área construída
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não  
imóvel possui área de estacionamento.
- 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  
imóvel não esta em área urbana.
- 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  
imóvel industrial.
- 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

Trata-se de uma indústria de plástico. <https://packseven.com.br/>


**Observações Finais**

Consideramos necessária a revisão do laudo, caso ocorra a apresentação posterior de documentos com informações adicionais. Os valores aqui apresentados, podem sofrer alteração conforme documentos enviados. Realizada apenas vistoria externa, nesse caso não foi possível certificarmos se encontra-se ocupado ou desocupado.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro AV MARINO PINTO	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade NOVA FRIBURGO	UF RJ	CEP 00	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição galpão			Fonte de Informações alexandre	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 1.739,13	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 5.000,00	Área da Edificação (m²) 460,00
	Área Privativa 460		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro RJ 142	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade NOVA FRIBURGO	UF RJ	CEP	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição galpão			Fonte de Informações alexandre	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 6.900.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 3.833,33	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 5.010,00	Área da Edificação (m²) 1.800,00
	Área Privativa 1800		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R SAO PEDRO	Nº 245	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor DUAS PEDRAS	Cidade NOVA FRIBURGO	UF RJ	CEP 28630-140	Latitude -22.260369	Longitude -42.533275	
	Descrição galpão			Fonte de Informações Predial	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.500.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 2.702,70	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.365,00	Área da Edificação (m²) 925,00
	Área Privativa 925		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro AV ANT MARIO AZEVEDO	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade NOVA FRIBURGO	UF RJ	CEP	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição galpão			Fonte de Informações alexandre	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.800.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 1.785,71	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 3.640,00	Área da Edificação (m²) 1.568,00
	Área Privativa 1568		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro AV ANTONIO MARIO DE AZEVEDO	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor	Cidade NOVA FRIBURGO	UF RJ	CEP	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição galpão			Fonte de Informações Ronival	Telefone		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando
	Valor Venda / Oferta R\$ 3.999.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 1.727,43	Padrão	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 3.600,00	Área da Edificação (m²) 2.315,00
	Área Privativa 2315		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: I					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	460,00	800.000,00	1.739,13	0,8000	1,1530	0,6670	1,0630	1.228,14			
Amostra 2	1.800,00	6.900.000,00	3.833,33	0,8000	0,9720	0,6670	0,7850	1.300,06			
Amostra 3	925,00	2.500.000,00	2.702,70	0,8000	1,0710	0,6670	0,8600	1.292,27			
Amostra 4	1.568,00	2.800.000,00	1.785,71	0,8000	0,9770	0,6670	1,1730	1.165,83			
Amostra 5	2.315,00	3.999.000,00	1.727,43	0,8000	1,1370	0,6670	1,0630	1.198,44			
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção								MÉDIAS DAS AMOSTRAS		1.236,95	
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.051,40
										Valor Máximo	1.422,49
Cálculo Valor Avaliação											
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 15.284,29			Valor m²: R\$ 1.236,95			Valor Edificação: R\$ 18.906.000,00					
Valor de Liquidez: R\$ 11.945.000,00			Valor Imóvel:			R\$ 18.906.000,00					
			Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 18.906.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento											
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real									
Valor Edificação	R\$ 18.906.000,00	Valor por extenso: dezoito milhões e novecentos e seis 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					
1910	0	Indefinido		15.284,29	R\$ 18.906.000,00	R\$ 11.945.000,00					
Valor Imóvel	R\$ 18.906.000,00	Valor por extenso: dezoito milhões e novecentos e seis mil reais									
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador											
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:											
Nome Companhia Avaliação Binswanger Brazil					Nome do Avaliador Karen Fernandes Lugo			CREA / CAU 5060071931			
Local e Data											
sp											
13/09/2021											

"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 de 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 13/09/2021



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

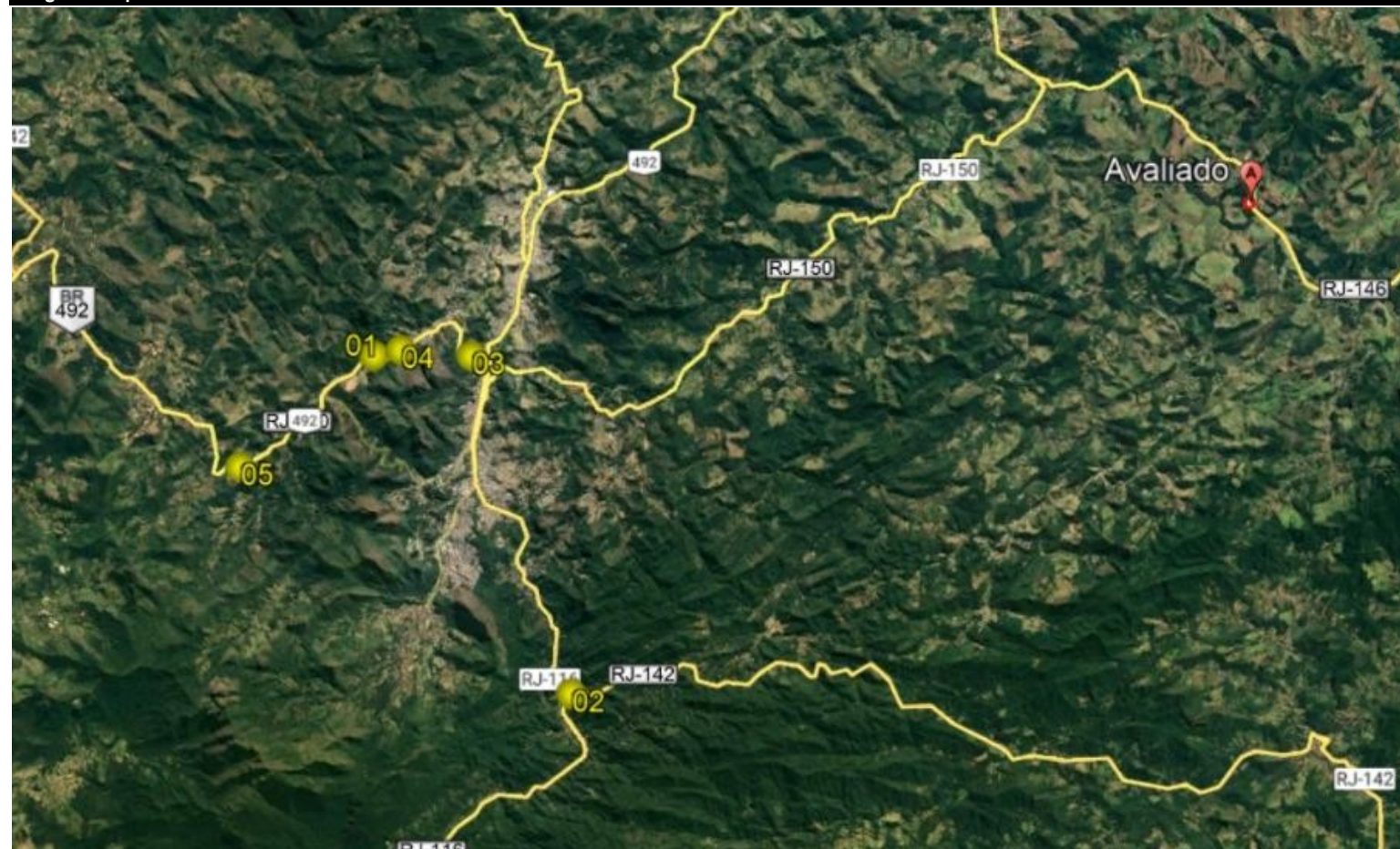


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa