

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Rodolfo Santos Lavinas		Nº CPF / CNPJ 12021400760		Nome Condomínio/Empreendimento -	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 00333752230010047459236769BRL	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 0		Matrícula 2956	
Logradouro RUA FERNANDÓ		Nº 1281		Andar -	
Bairro/Setor FERNANDÓ		Cidade PARAIBA DO SUL		UF RJ	
		CEP 25850-000		Latitude -22.1932410 Longitude -43.2924010	
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 ☒ Público - Outros ☐ Rede Bancária ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☐ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		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 Salutaris / Inema		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 ☐ Declive (> 10%) (Acidentado)		Formato ☐ Regular ☒ Irregular			
Dimensões Área Total: 358,57 m² Testada (Frente): 14,40 m Lado Direito: 23,80 m Fração Ideal: % Fundos 12,20 m Lado Esquerdo: 22,20 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
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) ☐ Depósito ☐ Loft ☐ Autônoma(s) ☐ Autônomo ☐ Outro - Descrever Abaixo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 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: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 129,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 129,00 m² Área Averbada: 0 m² Área não Averbada 129 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1		Nº Dormitórios Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 7

Amostras:

Cr critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R PAULO CHALTEIN BELLO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.75 km

Bairro/Setor INEMA

Cidade PARAIBA DO SUL

UF RJ

CEP 25850-000

Latitude -22.188679

Longitude -43.293213

Descrição 2/4, 1 wcs e 1 vaga

Fonte de Informações Fly Brasil Imobiliária

Telefone (21) 96493-9257

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 8

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00

Data Venda / Oferta 31/03/2021

Valor m² R\$ 2.470,59

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 85,00

Área Privativa 85

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 47

2

Logradouro R BRUNO LUCCI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 46.6 km

Bairro/Setor SAO JUDAS TADEU

Cidade MIGUEL PEREIRA

UF RJ

CEP 26900-000

Latitude -22.446905

Longitude -43.470065

Descrição 3/4, 2 wcs e 2 vaga

Fonte de Informações VIANA RIBEIRO IMÓVEIS

Telefone (21) 99768-3460

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 31/03/2021

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 140,00

Área Privativa 140

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 43

3

Logradouro R AFONSO SIQUEIRA JARAUTA

Nº 926

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 48.8 km

Bairro/Setor PANTANAL

Cidade MIGUEL PEREIRA

UF RJ

CEP 26900-000

Latitude -22.452406

Longitude -43.487155

Descrição 3/4, 7 suítes, 13 wcs e 4 vagas

Fonte de Informações ADMINISTRADORA NACIONAL LTDA

Telefone (21) 98330-5514

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 4

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 13

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00

Data Venda / Oferta 31/03/2021

Valor m² R\$ 1.875,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 400,00

Área Privativa 400

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 49

4

Logradouro AV MARECHAL RONDON

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 47.6 km

Bairro/Setor VILA SELMA

Cidade MIGUEL PEREIRA

UF RJ

CEP 26900-000

Latitude -22.469560

Longitude -43.489711

Descrição 4/4, 2wcs

Fonte de Informações Ivone Miguez Corretora de Imóveis

Telefone (24) 98143-0366

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 12

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00

Data Venda / Oferta 31/03/2021

Valor m² R\$ 2.200,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 250,00

Área Privativa 250

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 43

5

Logradouro R BELA VISTA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 47.9 km

Bairro/Setor VILLAGE SAO ROQUE

Cidade MIGUEL PEREIRA

UF RJ

CEP 26900-000

Latitude -22.466687

Longitude -43.493371

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

Fonte de Informações Gabriela Imóveis RJ

Telefone (24) 98135-5305

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 800.000,00

Data Venda / Oferta 31/03/2021

Valor m² R\$ 1.826,48

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 438,00

Área Privativa 438

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 45

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	85,00	210.000,00	2.470,59	0,9000	0,9500	1,0300	1,0000	1,0600	1,0000	2.313,76
Amostra 2	140,00	350.000,00	2.500,00	0,9000	1,0200	1,1100	0,9000	1,2100	1,0000	2.791,75
Amostra 3	400,00	750.000,00	1.875,00	0,9000	1,1500	1,0100	0,7000	1,4200	1,0700	2.076,88
Amostra 4	250,00	550.000,00	2.200,00	0,9000	1,0900	1,1100	1,1000	1,0000	1,0000	2.630,22
Amostra 5	438,00	800.000,00	1.826,48	0,9000	1,1700	1,0800	0,9000	1,0600	1,0000	1.983,28
Fatores:										2.359,18
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção										1.651,43
										3.066,93

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 129,00

Valor m²: R\$ 2.359,18

Valor Edificação: R\$ 304.334,04

Valor de Liquidez: R\$ 228.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 305.000,00

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 305.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 305.000,00

Valor por extenso: trezentos 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

2956

0

Indefinido

Valor Imóvel

R\$ 305.000,00

Valor por extenso: trezentos 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 07/04/2021		

"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 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 06/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 06/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 06/04/2021



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos
Data Foto 06/04/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/03/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/03/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/03/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/03/2021

Fotos da Amostra 5

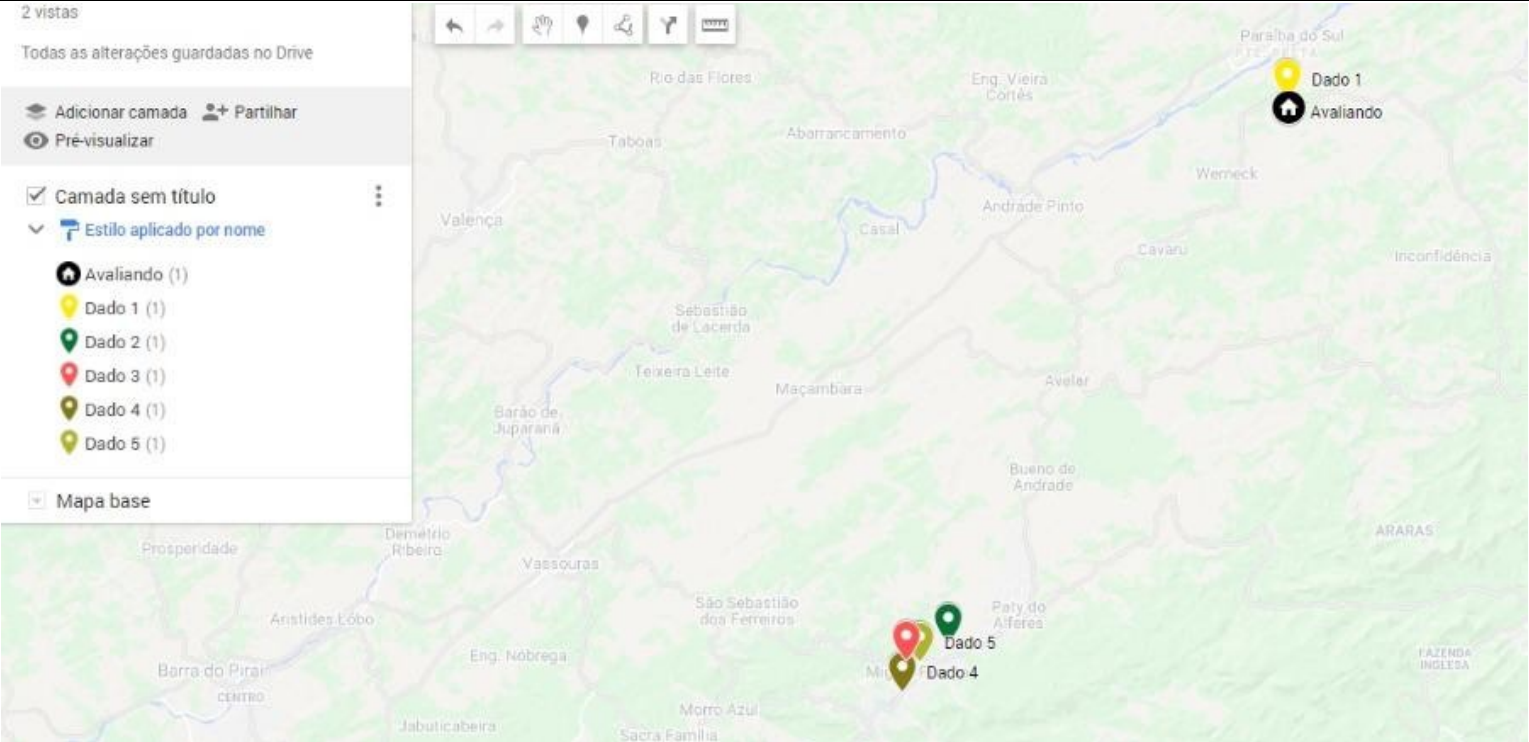


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/03/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa