

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCOS ANTONIO SALES RODRIGUES		Nº CPF / CNPJ 02705120718		Nome Condomínio/Empreendimento -	
Valor Compra Venda R\$ 392.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 00330822230010061232236958BRL	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 35.964	
Logradouro R JOSE DE SOUZA NETO		Nº 50		Andar -	
Bairro/Setor VIVENDAS DO COQUEIRO I		Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES		UF RJ	
		CEP 28021-303		Latitude -21.7898950	
				Longitude -41.2968200	
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 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"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		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 checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" 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		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 Loteamento Porto Seguro, Parque do Prado		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"/> Active (> 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: 180,00 m ² Testada (Frente): 6,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: _____ % Fundos 6,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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 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"/> 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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 2 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: 0	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2	
Dimensões Área Privativa: 139,57 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 139,57 m ² Área Averbada: 139,57 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		Nº Dormitórios Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		
Por se tratar de vistoria externa, não foi possível relatar sobre o estado de conservação e presença de vícios construtivos aparentes. De acordo com o tipo de vistoria realizada, o imóvel possui uma boa garantia.		
Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 10/05/2021		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível verificar as áreas do imóvel.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível verificar as áreas do imóvel.		
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para efeito de cálculo na presente avaliação.		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.		
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foi realizada apenas vistoria externa, portanto não foi possível descrever sobre as características internas do imóvel.		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Observações Finais		
O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula não menciona vaga de garagem, porém, de acordo com o vislumbrado, o imóvel possui vaga de garagem, que por se tratar de terreno privativo, levou-se em consideração para o cálculo. A matrícula menciona a área de terreno de 180,00 m² e área construída de 139,57 m²; o Boletim de Cadastro Imobiliário menciona a área de terreno e área construída de 139,57 m²; Sendo assim, foram utilizadas as áreas mencionadas em Matrícula. Foi adotado o estado de conservação entre novo e regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. Vale ressaltar que, foi realizada apenas vistoria externa - situação paradigma, portanto não foi possível a entrada no avaliando, como tanto, descrever os tipos de acabamentos utilizados no interior do imóvel e a infraestrutura, sendo assim utilizou-se apenas das informações contidas em Matrícula e BCI. Ademais, não possível confirmar a informação da ocupação do imóvel. Por fim, de acordo com a documentação do INEA o imóvel não possui focos de contaminações próximas.		

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R MARIA IGNES DOS SANTOS	Nº 37	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.4 km		
Bairro/Setor PARQUE AURORA		Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28026-115	Latitude -21.779000	Longitude -41.330140	
Descrição 3/4, 1 suíte, 3 wcs e 2 vagas				Fonte de Informações CORRETORA IDEAL	Telefone (22) 99809-9969		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 1.260.000,00	Data Venda / Oferta 10/05/2021	Valor m² R\$ 3.818,18	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 330,00	
Área Privativa 330		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 51		
2	Logradouro R ALBINO RIOS	Nº 17	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.3 km		
Bairro/Setor PARQUE CALIFORNIA		Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28013-075	Latitude -21.759688	Longitude -41.304938	
Descrição 2 suítes, 1 wc e 1 vaga				Fonte de Informações FORT IMÓVEIS	Telefone (22) 99261-2481		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 0	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)	
Valor Venda / Oferta R\$ 279.000,00	Data Venda / Oferta 10/05/2021	Valor m² R\$ 2.936,84	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 95,00	
Área Privativa 95		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 54		
3	Logradouro R VISCONDE DE ITABORAÍ	Nº 331	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 4.3 km		
Bairro/Setor PARQUE ROSARIO		Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28027-142	Latitude -21.770807	Longitude -41.327739	
Descrição 2/4, 2 suítes, 2 wcs e 1 vaga				Fonte de Informações Rozinaldo de Souza Tavares	Telefone (22) 99813-6506		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 790.000,00	Data Venda / Oferta 10/05/2021	Valor m² R\$ 2.958,80	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 267,00	
Área Privativa 267		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 51		
4	Logradouro AV ROSA MONTEZANO DE OLIVEIRA	Nº 678	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.9 km		
Bairro/Setor PARQUE NOVO JOCKEY		Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28020-830	Latitude -21.783990	Longitude -41.273980	
Descrição 1/4, 2 suítes, 1 wc e 1 vaga				Fonte de Informações LESSA SOLUÇÕES EM IMÓVEIS	Telefone (22) 99858-2805		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo(a)	
Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 10/05/2021	Valor m² R\$ 3.482,14	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 112,00	
Área Privativa 112		Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 54		
5	Logradouro R SEBASTIAO RANGEL	Nº 83	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel 2.3 km		
Bairro/Setor PARQUE TURF CLUB		Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28024-030	Latitude -21.777958	Longitude -41.310797	
Descrição 2/4, 1 suíte, 1 wc e 1 vaga				Fonte de Informações RCL IMÓVEIS	Telefone (22) 99265-2966		
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom	
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 10/05/2021	Valor m² R\$ 3.214,29	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) 50		

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)			Homogeneização (R\$/m²)			
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
Amostra 1	330,00	1.260.000,00	3.818,18	0,9000	1,1100	1,0200	0,8000	1,0000	0,9400
Amostra 2	95,00	279.000,00	2.936,84	0,9000	0,9500	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000
Amostra 3	267,00	790.000,00	2.958,80	0,9000	1,0800	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000
Amostra 4	112,00	390.000,00	3.482,14	0,9000	0,9500	0,9800	1,0000	1,0000	0,9400
Amostra 5	140,00	450.000,00	3.214,29	0,9000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção								2.812,08	
Saneamento das Amostras (+/-30%)								Valor Mínimo	1.968,46
								Valor Máximo	3.655,71

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 139,57	Valor m²: R\$ 2.812,08	Valor Edificação: R\$ 392.482,35
Valor de Liquidez: R\$ 293.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 392.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 392.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 392.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa e dois 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
35.964	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 392.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa e dois 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
15/06/2021

"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 10/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 10/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinho direito

Data Foto 10/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinho esquerdo

Data Foto 10/05/2021



Representação Vista da Rua

Descrição Vizinho frente

Data Foto 10/05/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/05/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 10/05/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 10/05/2021



Representação

Descrição Placa da rua

Data Foto 10/05/2021

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