

IDENTIFICAÇÃO														
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JHENIFER OLANDA MACHADO				Nº CPF / CNPJ 17999273775			Nome Condomínio/Empreendimento							
Valor Compra Venda R\$ 450.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 14396377							
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício			Matrícula 14561								
Logradouro R ENGENHO DE DENTRO			Nº 203			Andar		Complemento						
Bairro/Setor JARDIM JOSE BONIFACIO			Cidade SAO JOAO DE MERITI			UF RJ		CEP 25565-230	Latitude -22.786548	Longitude -43.361354				
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO														
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Gás Canalizado		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários Transporte ☒ Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☒ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo		
						Limites do Bairro/Setor Jardim Meriti, Parque Barreto, Parque Juriiti.						Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente		
Terreno														
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)		Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 258,97 m² Fração Ideal: 0,000000 %				Testada (Frente): 8,00 m Fundos m		Lado Direito: m Lado Esquerdo: m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado					Nome Acompanhante Vistoria: Renato Lopes					Contato Telefônico Acompanhante: (21) 97035-3319				
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 ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins														
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 7 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Parede de Gesso (drywall)				Total de Banheiros: 3						
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 1					
Dimensões Área Privativa: 264,04 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 264,04 m² Área Averbada: 264,04 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 3 Descobertas 0 Privativas 3			Face Imóvel ☒ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste					
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto						
Dormitório		1		Cerâmico		Pintura		Laje						
Suíte		1		Cerâmico		Pintura		Laje						
Banheiro Suíte		1		Cerâmico		Revest. cerâmico		Laje						
Sala de Estar / Visitas		1		Cerâmico		Pintura		Laje						
Banheiro social		2		Cerâmico		Revest. cerâmico		Laje						
Cozinha		1		Cerâmico		Revest. cerâmico		Laje						
Área de Serviço Coberta		1		Cerâmico		Revest. cerâmico		Laje						
Garagem		1		Cerâmico		Pintura		Laje						
Terraço		1		Cerâmico		Pintura		Estrutura metálica						

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: 09/06/2021

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?

☐

☒

Há divergência em relação a área do imóvel informada na matrícula e IPTU. Sendo assim, utilizou-se a área constante em matrícula.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

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?

☒

☐

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, 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 in loco, o imóvel possui três 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 258,97 m², área construída de 264,04 m²; o IPTU menciona a área de terreno de 258,97 m², área construída de 264,05 m². Para a presente avaliação foi considerada as áreas mencionadas em matrícula e de acordo com a estimada na vistoria. Foi adotado o estado de conservação regular, em decorrência das depreciações no bem existentes. O imóvel possui uma área de cobertura leve no terraço devidamente averbada em matrícula. De acordo com a documentação do INEA - Gerenciamento de Áreas Contaminadas do Estado do Rio Janeiro - O imóvel não possui focos de contaminações. Apesar de constar em matrícula que o imóvel é uma casa de condomínio, trata-se de uma casa isolada em rua pública.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R ITAPAGIPE

Nº 31

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 4.9 km

Bairro/Setor COELHO DA ROCHA

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25540-240

Latitude -22.782197

Longitude -43.394431

Descrição Casa com 2 vagas, 2/4, 1 suíte, 3 wcs, sala e cozinha

Fonte de Informações MP THIEL ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

Telefone (21) 96437-0461

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 2.111,11

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro R MARCILIO DIAS

Nº 20

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.3 km

Bairro/Setor COELHO DA ROCHA

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25555-000

Latitude -22.779001

Longitude -43.382478

Descrição Casa com 3/4, 1 suíte, 2 wc, sala e cozinha

Fonte de Informações Alessandro Brazil - Corretor

Telefone (21) 96487-8294

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento

Nº Dormitórios

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 2.642,86

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 140,00

Área Privativa 140

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro R ANTONIO MARTINS DE OLIVEIRA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 4.9 km

Bairro/Setor PARQUE SAO NICOLAU

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25530-060

Latitude -22.809300

Longitude -43.390060

Descrição Casa com 2/4, 1 wc, sala e cozinha

Fonte de Informações Lopes Jaylson

Telefone (21) 99312-9826

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 1.824,32

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 74,00

Área Privativa 74

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

4

Logradouro R JOAQUIM COELHO ALAMO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.4 km

Bairro/Setor AGOSTINHO PORTO

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25545-260

Latitude -22.787111

Longitude -43.382410

Descrição Casa com 2 vagas, 3/4, 2wcs, sala e cozinha

Fonte de Informações DIFERENTE IMOB

Telefone (21) 4113-8090

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 235.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 2.701,15

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 87,00

Área Privativa 87

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 52

5

Logradouro EST PEDRINHAS

Nº 20

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 4 km

Bairro/Setor VENDA VELHA

Cidade SAO JOAO DE MERITI

UF RJ

CEP 25580-660

Latitude -22.781107

Longitude -43.333729

Descrição Casa com 2 vagas, 2/4, 1 suíte, 3 wcs, sala e cozinha

Fonte de Informações Panno Imóveis

Telefone (21) 97595-1008

Status Vendido

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 325.000,00

Data Venda / Oferta 09/06/2021

Valor m² R\$ 1.547,62

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 210,00

Área Privativa 210

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

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	180,00	380.000,00	2.111,11	1,0000	0,9500	0,9600	1,1000	0,8800	1,0000	1.866,80	
Amostra 2	140,00	370.000,00	2.642,86	1,0000	0,9200	0,9600	1,1000	0,8300	1,0000	2.140,01	
Amostra 3	74,00	135.000,00	1.824,32	1,0000	0,8500	0,9600	1,3000	0,8800	1,0000	1.706,45	
Amostra 4	87,00	235.000,00	2.701,15	0,9000	0,8700	0,9400	1,1000	0,8800	1,0000	1.921,42	
Amostra 5	210,00	325.000,00	1.547,62	1,0000	0,9400	0,9600	1,1000	0,8800	1,0000	1.355,59	
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	1.798,10	
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	1.258,64 2.337,47

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 264,04	Valor m²: R\$ 1.798,10	Valor Edificação: R\$ 474.757,85
Valor de Liquidez: R\$ 356.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 475.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 475.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 475.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta 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
Valor Imóvel	R\$ 475.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e setenta 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 CREA-050159888-0
---	--	-----------------------------

Local e Data

Aracaju

01/07/2021



"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação
Descrição Vizinhos.
Data Foto 09/06/2021



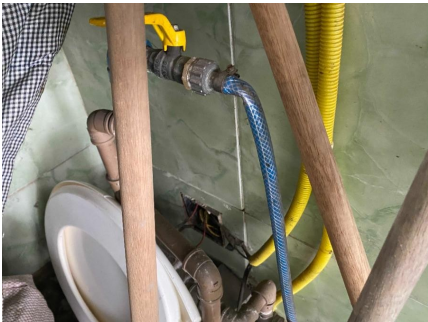
Representação
Descrição Vizinhos.
Data Foto 09/06/2021



Representação
Descrição Vizinhos.
Data Foto 09/06/2021



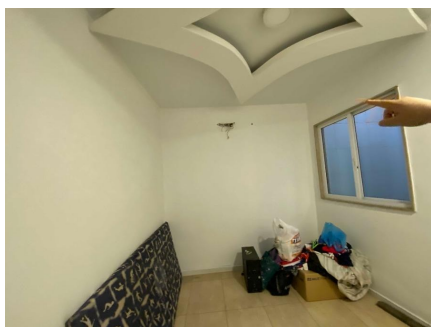
Representação
Descrição Medidor de energia.
Data Foto 09/06/2021



Representação
Descrição Medidor de água.
Data Foto 09/06/2021



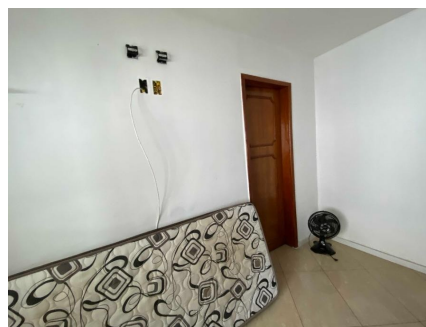
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 09/06/2021



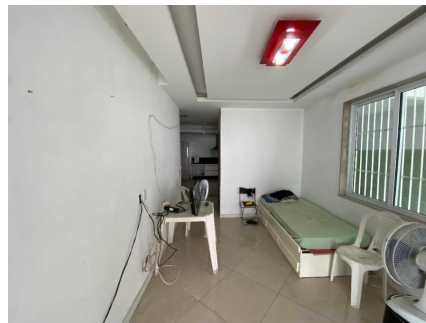
Representação Suíte
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 09/06/2021



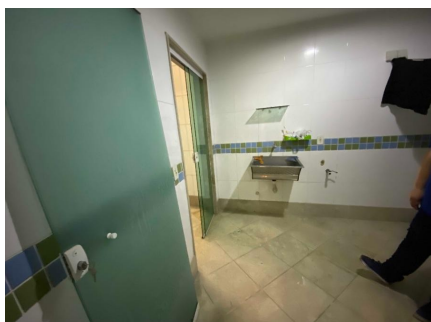
Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Terraço
Descrição
Data Foto 09/06/2021



Representação Banheiro social
Descrição Banheiro do terraço.
Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 09/06/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa