

IDENTIFICAÇÃO														
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SIRLENE SANTOS NASCIMENTO				Nº CPF / CNPJ 03654161260			Nome Condomínio/Empreendimento							
Valor Compra Venda R\$ 365.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010237688							
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 35.906									
Logradouro R JAGUARIBE		Nº 3896			Andar		Complemento ESQ C AVENIDA NATAL							
Bairro/Setor CENTRO		Cidade ROLIM DE MOURA			UF RO		CEP 76940-000	Latitude -11.709945	Longitude -61.772657					
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO														
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Pavimentação ☐ Fossa			☒ Esgoto Sanitário ☐ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano					
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ 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 ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial					
			Limites do Bairro/Setor -			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios			☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo					
						Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo			Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo					
Terreno														
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular								
						Dimensões Área Total: 164,00 m² Fração Ideal: 100,000000 %								
						Testada (Frente): 8,00 m Fundos 8,00 m								
						Lado Direito: 20,50 m Lado Esquerdo: 20,50 m								
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria: 0000000000000000			Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000					
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: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: R\$ 0,00 ☐ Por Mês ☐ Por Ano						
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo			☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio					
									Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ 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 1 Ano Construção 0			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: Alvenaria				Total de Banheiros: 1						
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1						
Dimensões					Nº Vagas Estacionamento			Face Imóvel						
Área Privativa: 93,89 m²		Área Comum (m²): 0,00 m²			Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0			☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste						
Área Averbada: 93,89 m²		Área não Averbada 0 m²												
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?

☒Sim

☐Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 08/01/2024

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

Trata-se de imóvel isolado.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

✓ Informações extraídas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 35.906 do Serviço Registral de Imóveis Anexos da Comarca de Rolim de Moura - RO: Terreno com 164,00 m² e Construção com 93,89 m².✓ Informações extraídas do IPTU nº 01.20.09900.030B.00: Terreno com 164,00 m² e Construção com 93,89 m².✓ Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 93,89 m² e área de terreno de 164,00 m²✓ Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 75.000,00.✓ De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.200,00 a R\$4.600,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.✓ Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

Amostras:

Critério Utilizado: ☐Área Privativa ☒Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R JEQUITIBA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 3.78 km

Bairro/Setor CIDADE ALTA

Cidade ROLIM DE MOURA

UF RO

CEP 76940-000

Latitude -11,722755

Longitude -61,806270

Descrição Casa

Fonte de Informações Smaha Júnior

Telefone (69) 99968-4234

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 380.000,00

Data Venda / Oferta 11/01/2024

Valor m² R\$ 4.222,22

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 170,00

Área da Edificação (m²) 90,00

Área Privativa 90

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R JAGUARIBE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 0.76 km

Bairro/Setor OLIMPICO

Cidade ROLIM DE MOURA

UF RO

CEP 76940-000

Latitude -11,725808

Longitude -61,772919

Descrição Casa

Fonte de Informações André Luiz

Telefone (69) 98425-9929

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 11/01/2024

Valor m² R\$ 4.375,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R JURANDIR LOPES SOARES

Nº 2770

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.46 km

Bairro/Setor JEQUITIBA

Cidade ROLIM DE MOURA

UF RO

CEP 76940-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Midas Imobiliária

Telefone (69) 98424-1212

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 11/01/2024

Valor m² R\$ 4.285,71

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 150,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro AV VEREADOR EDSON SANTANA MOTA

Nº 5198

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 1.45 km

Bairro/Setor JEQUITIBA

Cidade ROLIM DE MOURA

UF RO

CEP 76940-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Casa

Fonte de Informações Midas Imobiliária

Telefone (69) 98424-1212

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00

Data Venda / Oferta 11/01/2024

Valor m² R\$ 4.347,83

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 115,00

Área Privativa 115

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R BRASFOREST

Nº 5865

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel 2.11 km

Bairro/Setor JARDIM TROPICAL

Cidade ROLIM DE MOURA

UF RO

CEP 76940-000

Latitude

Longitude

Descrição Casa

Fonte de Informações Midas Imobiliária

Telefone (69) 98424-1212

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00

Data Venda / Oferta 11/01/2024

Valor m² R\$ 4.545,45

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 480,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 164,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 93,89		Valor m²: R\$ 3.938,43		Valor Edificação: R\$ 369.778,89		
Valor de Liquidez: R\$ 291.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 370.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 370.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 370.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
35,906	0	Indefinido		93,89	R\$ 370.000,00	R\$ 291.000,00
Valor Imóvel	R\$ 370.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 12/01/2024						

"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 Vista da Rua
Descrição Rua
Data Foto 08/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 08/01/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Numérica
Data Foto 08/01/2024



Representação Fachada Principal
Descrição Vizinho Direito
Data Foto 08/01/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 11/01/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 11/01/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 11/01/2024

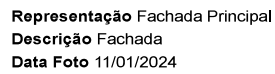
Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 11/01/2024

Fotos da Amostra 5



[illegible]

Página 5 / 5

OS: 0010237688

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:		
Logradouro: JAGUARIBE, 3896	Andar:	Complemento: ESQ C AVENIDA NATAL
CEP: 76940-000	Bairro:CENTRO	Cidade: Rolim de Moura - RO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 1
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de Conservação IBAPE-SP: A

OS: 0010237688

Elemento Comparativo 1



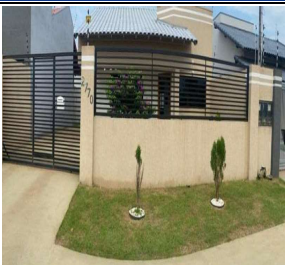
Endereço: Rua Jequitibá, S/N				
CEP: 76940-000		Bairro: Cidade Alta		Cidade: Rolim de Moura - RO
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes:	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária:	Contato: Smaha Júnior		Telefone: (69) 9996-84234	
Área Construída: 90,00 m²		Data: 11/01/2024	Valor: R\$ 380.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5gzN5MzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Jaguaribe, S/N					
CEP: 76940-000		Bairro: Olímpico		Cidade: Rolim de Moura - RO	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2		Nº suítes:	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: André Luiz		Telefone: (69) 9842-59929		
Área Construída: 80,00 m²		Data: 11/01/2024	Valor: R\$ 350.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM5gzN5MzN					

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Jurandir Lopes Soares, 2770				
CEP: 76940-000		Bairro: Jequitibá		Cidade: Rolim de Moura - RO
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes:
				Nº banheiros: 1
Idade aparente: 10 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Midas Imobiliária		Contato:		Telefone: (69) 9842-41212
Área Construída: 70,00 m²		Data: 11/01/2024		Valor:R\$ 300.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN5gzN5MzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Avenida Vereador Edson Santana Mota, 5198					
CEP: 76940-000		Bairro: Jequitibá		Cidade: Rolim de Moura - RO	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2		Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Midas Imobiliária		Contato:	Telefone: (69) 9842-41212		
Área Construída: 115,00 m²		Data: 11/01/2024	Valor: R\$ 500.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN5gzN5MzN					

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Brasforest, 5865				
CEP: 76940-000		Bairro: Jardim Tropical		Cidade: Rolim de Moura - RO
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Midas Imobiliária		Contato:	Telefone: (69) 9842-41212	
Área Construída: 110,00 m²		Data: 11/01/2024	Valor: R\$ 500.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN5gzN5MzN				

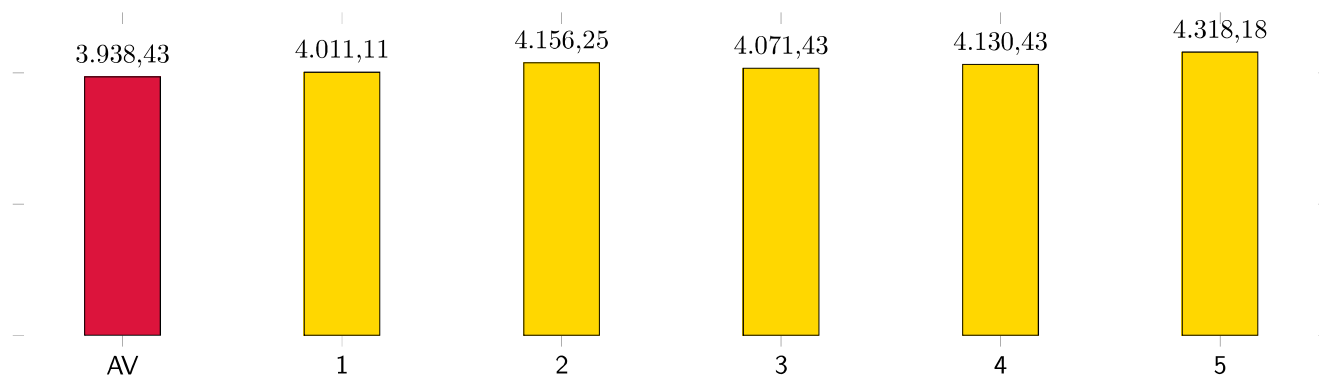
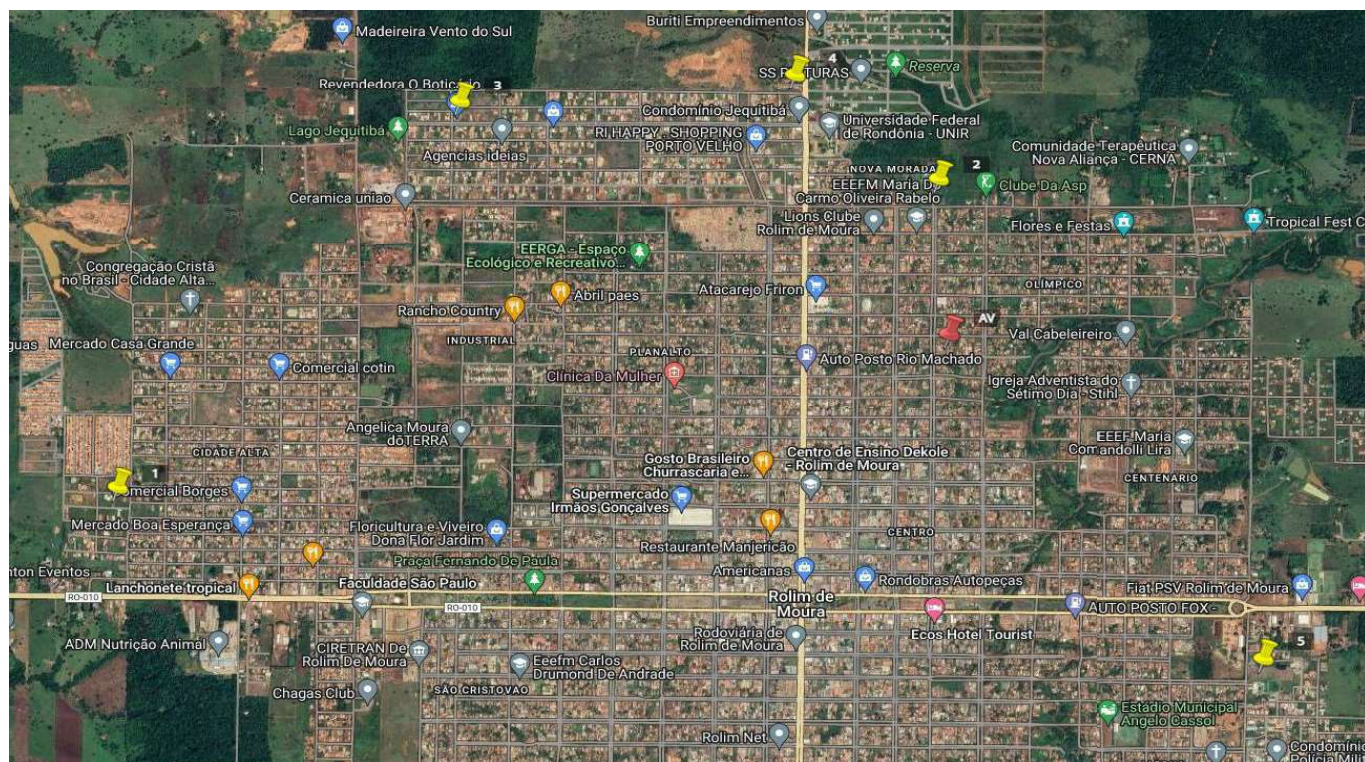
Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	380.000,00	90,00	0,95	4.011,11	80	1,0282	1,0000	0,9895	1,0000	1,0000	-29,38	3.981,73	0,9927	3.981,73
2	350.000,00	80,00	0,95	4.156,25	80	1,0282	1,0000	0,9608	1,0000	1,0000	-594,92	3.561,33	0,8569	3.561,33
3	300.000,00	70,00	0,95	4.071,43	80	1,0664	1,2358	0,9292	1,0000	1,0000	493,16	4.564,59	1,1211	4.564,59
4	500.000,00	115,00	0,95	4.130,43	80	1,0282	1,0000	1,0520	1,0000	1,0000	-252,54	3.877,90	0,9389	3.877,90
5	500.000,00	110,00	0,95	4.318,18	80	1,0282	1,0000	1,0404	1,0000	1,0000	-611,59	3.706,59	0,8584	3.706,59
AV		93,89												3.938,43

Resumo dos Resultados				
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Amplitude do intervalo de confiança (%)
3.938,43	385,16	5.119,95	2.756,90	9,78
				13,41
				369.778,89

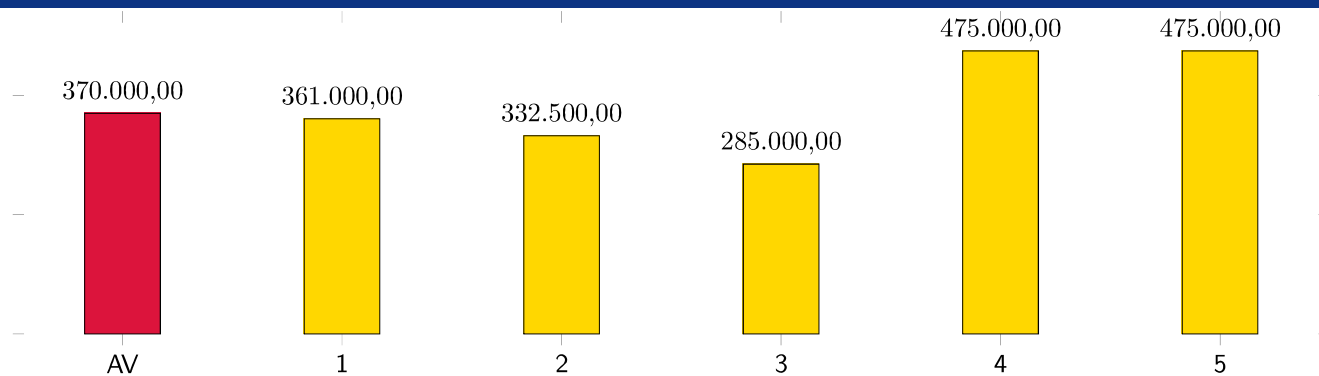
Resultado da Avaliação	
Valor de Mercado	
R\$ 370.000,00	

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

