

Identificação do Imóvel										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FRANCISCO DE OLIVEIRA VARGAS				Nº CPF / CNPJ 13515061703			Nome Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 160.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno 5388414			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório:			Matrícula: 74064				
Logradouro R PADRE MANOEL DA NOBREGA			Nº 115			Andar		Complemento CS 5		
Bairro LARANJAL			Cidade SAO GONCALO			UF RJ		CEP 24725-200	Latitude -22.814778	Longitude -42.975858
Caracterização da Região										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☒ Gás Canalizado ☐ Fossa ☒ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos: ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Centro ☒ Escola ☒ Segurança ☒ Ônibus ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Clínicas/Hospitais ☒ Aeroporto ☒ Shopping ☒ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro 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 VISTA ALEGRE, LAGOINHA, PACHECO, VILA TRÊS E RAUL VEIGA.				Padrão da Região: ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo ☐ Normal ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular (Geométrico) ☐ Irregular		Dimensões Área (em m²): 600,00 m² Testada (Frente): 20,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 0,193550 % Fundos 20,00 m Lado Esquerdo: 30,00 m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: RODRIGO MACHADO CORREA				Contato Telefônico Acompanhante: (21) 99549-6165			
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 Andares/Pavimentos: 1		Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades: 7		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos CASA GEMINADA EM CONDOMÍNIO			Uso do Edifício: Residencial			Padrão de Construção do Edifício ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal ☐ Normal-baixo ☐ Baixo			Estado Conservação Edifício ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Edifício ☐ 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 Autônoma ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Indício Ocupação Imóvel ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 2019		Estado Conservação Imóvel ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção		Padrão Acabamento Imóvel ☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo	
Uso Imóvel: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Nº Banheiros: 1		
Fachada Pintura Texturizada / Pátina / Stucco			Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios 1		
Dimensões Área Privativa: 42,25 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 42,25 m² Área Averbada: 42,25 m² Área não Averbada m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 1		Face Imóvel ☒ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		
Garagem			1	GRAMA COM BLOCO EM CONCRETO		TEXTURA		X		
Terreno sem Benfeitorias			1	GRAMADO		TEXTURA		X		
Sala de Estar / Visitas			1	CERÂMICA		EMASSADA E PINTADA		EMASSADA E PINTADA		
Cozinha			1	CERÂMICA		REVESTIMENTO CERÂMICO		EMASSADA E PINTADA		
Banheiro Social			1	CERÂMICA		REVESTIMENTO CERÂMICO		EMASSADA E PINTADA		
Dormitório			1	CERÂMICA		EMASSADA E PINTADA		EMASSADA E PINTADA		
Área de Serviço Coberta			1	CERÂMICA		REVESTIMENTO CERÂMICO		EMASSADA E PINTADA		
Banheiro de Visita			1	CERÂMICA		REVESTIMENTO CERÂMICO		EMASSADA E PINTADA		

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: JAN2018) Página 2 / 5

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	42,25	160.000,00	3.786,98	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	3.777,51
Amostra 2	42,25	135.000,00	3.195,27	1,0000	1,0000	1,0600	1,0000	1,0000	3.386,99
Amostra 3	42,25	165.000,00	3.905,33	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	4.061,54
Amostra 4	40,00	125.000,00	3.125,00	0,9500	1,0500	1,0700	1,0500	1,1000	3.852,38
Amostra 5	43,00	135.000,00	3.139,53	0,9500	1,0500	1,0500	1,0500	1,1000	3.797,95

Fatores:
(1) - Fonte, (2) - Físico, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Localização, (5) - Fator Padrão de Construção

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

3.775,27

2.642,69

4.907,86

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 42,25	Valor m²: R\$ 3.775,27	Valor Edificação: R\$ 159.505,16
Valor de Liquidez: R\$ 130.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 160.000,00
	Valor Final da Avaliação conforme o Mercado:	R\$ 160.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta 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
Valor Imóvel	R\$ 160.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome da Empresa SENIOR CONSULTORIA

Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU

CREA / CAU A13459-7

Local e Data

RIO DE JANEIRO

09/01/2020



"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
Data Foto 08/01/2020



Representação Fachada
Descrição
Data Foto 08/01/2020



Representação Fachada
Descrição CASA 05
Data Foto 08/01/2020



Representação Garagem
Descrição
Data Foto 08/01/2020



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 08/01/2020



Representação Fundos
Descrição BANHEIRO EXTERNO E BANCADA DE APOIO A CHURRASQUEIRA
Data Foto 08/01/2020



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 08/01/2020



Representação Banheiro Social
Descrição
Data Foto 08/01/2020



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 08/01/2020



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 08/01/2020

Fotos da Amostra 1

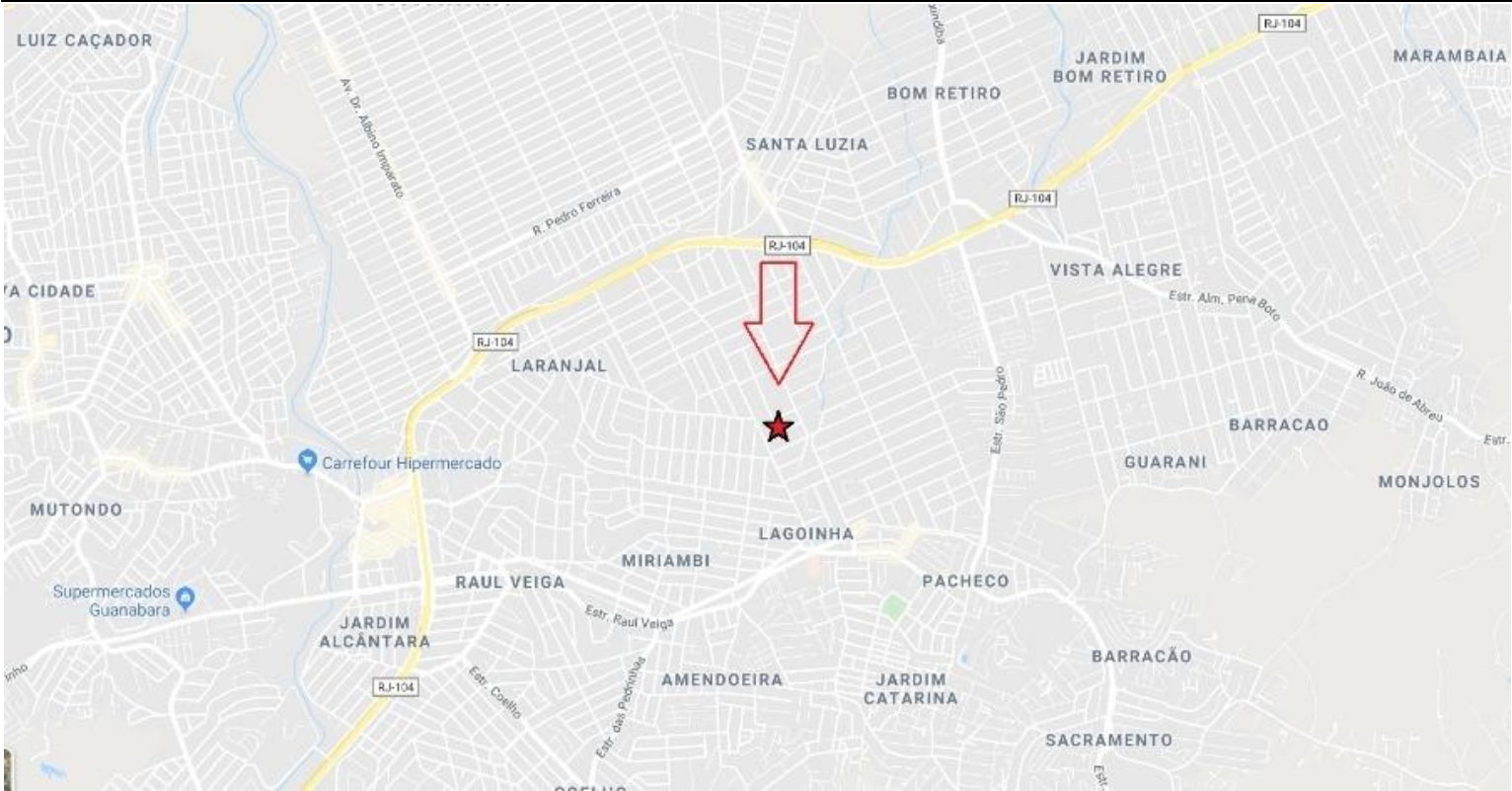
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

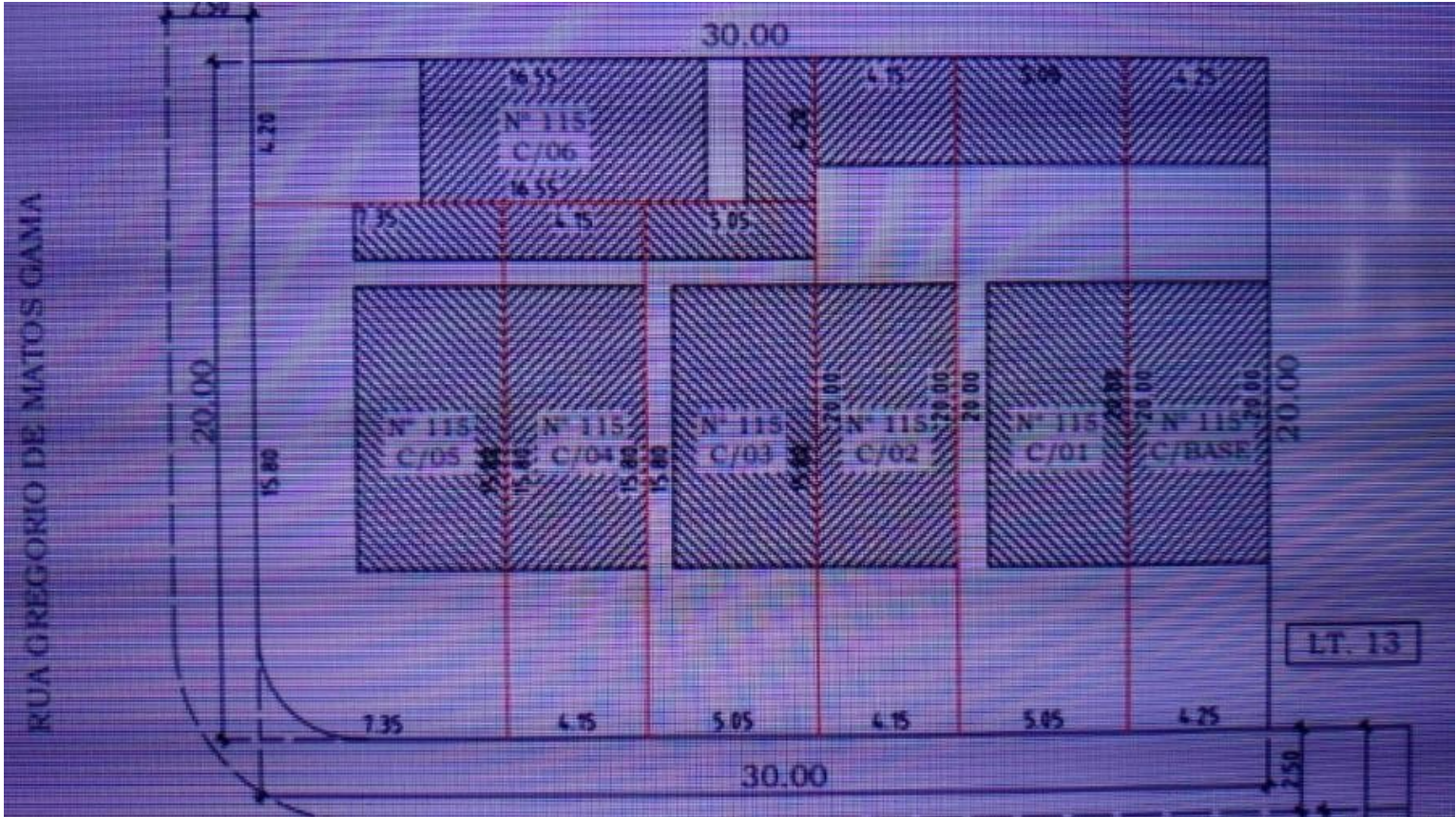
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra