

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUCIANO DOS SANTOS				Nº CPF / CNPJ 14271813737			Nome Condomínio/Empreendimento ED. VILLAGEN DA TAQUARA			
Valor Compra Venda R\$ 270.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010067268			
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 9			Matrícula 134.626			
Logradouro R MARQUES DE JACAREPAGUA				Nº 163			Andar 2º		Complemento AP 201	
Bairro/Setor TAQUARA				Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ	CEP 22730-290	Latitude -22.923905	Longitude -43.368444
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 ☐ Transporte 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 PECHINCHA, FREGUESIA, CURICICA E OUTROS.				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 BRT - Transcarioca		
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular	Dimensões Área Total: 876,00 m² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 58,40 m Fração Ideal: 0,062500 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 58,40 m						
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: SOMENTE VISTORIA EXTERNA				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: 4		Nº Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades no condomínio: 16		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos TÉRREO + 4 PAVIMENTOS TIPO			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 20 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: 2		
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 65,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 65,00 m² Área Averbada: 65 m² Área não Averbada m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel ☒ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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?

☒Sim

☐Não

FOI EXECUTADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 26/09/2021

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?

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

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

NÃO FOI PERMITIDA A VISTORIA INTERNA NO IMÓVEL. PARA EFEITO DOS CÁLCULOS, CONSIDERAMOS O IMÓVEL HABITADO, EM BOM ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO.

Amostras:

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

1

Logradouro R MARQUES DE JACAREPAGUA

Nº 163

Andar 3

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22730-290

Latitude -22.923905

Longitude -43.368444

Descrição ED. VILLAGEN DA TAQUARA - APARTAMENTO EXCELENTE ESTADO

Fonte de Informações IMÓVEIS PONTO COM

Telefone (21) 99884-3322

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00

Data Venda / Oferta 27/09/2021

Valor m² R\$ 4.230,77

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

2

Logradouro R MARQUES DE JACAREPAGUA

Nº 185

Andar 2

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22730-290

Latitude -22.923938

Longitude -43.368375

Descrição APARTAMENTO BOM ESTADO - PRÉDIO COM PLAY, SALÃO DE FESTAS, ACADEMIA E CHURRASQUEIRA.

Fonte de Informações LETICIA SOUZA

Telefone (21) 3547-3379

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00

Data Venda / Oferta 27/09/2021

Valor m² R\$ 4.125,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

3

Logradouro R MARQUES DE JACAREPAGUA

Nº 360

Andar 3

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22730-290

Latitude -22.925470

Longitude -43.365240

Descrição PRÉDIO COM INFRA

Fonte de Informações LCS ADM

Telefone (21) 99203-9414

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 27/09/2021

Valor m² R\$ 4.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

4

Logradouro R MARQUES DE JACAREPAGUA

Nº 200

Andar 4

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22730-290

Latitude -22.924660

Longitude -43.366880

Descrição PLAY E SALÃO DE FESTAS - APT EM BOM ESTADO GERAL

Fonte de Informações IMÓVEIS PONTO COM

Telefone (21) 99884-3322

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 27/09/2021

Valor m² R\$ 4.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 75,00

Área Privativa 75

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 50

5

Logradouro R MARQUES DE JACAREPAGUA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22730-290

Latitude -22.925470

Longitude -43.365240

Descrição PISCINA, PLAY E SALÃO DE FESTAS - APT EM BOM ESTADO GERAL

Fonte de Informações AQUATRO IMOBILIARIA

Telefone (21) 3486-4344

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00

Data Venda / Oferta 27/09/2021

Valor m² R\$ 4.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

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)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	65,00	275.000,00	4.230,77	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	3.617,31
Amostra 2	80,00	330.000,00	4.125,00	0,9000	1,0500	1,0000	0,9500	3.703,22
Amostra 3	70,00	280.000,00	4.000,00	0,9000	1,0200	0,9500	0,9500	3.313,98
Amostra 4	75,00	300.000,00	4.000,00	0,9000	1,0400	1,0000	1,0000	3.744,00
Amostra 5	60,00	270.000,00	4.500,00	0,9000	0,9800	0,9500	0,9500	3.582,02
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS				3.592,11
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção				Saneamento das Amostras (+/-30%)				Valor Mínimo 2.514,47
								Valor Máximo 4.669,74

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 4

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 65,00		Valor m²: R\$ 3.592,11		Valor Edificação: R\$ 233.487,15		
Valor de Liquidez: R\$ 185.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 233.500,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 233.500,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 233.500,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e três mil e quinhentos 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
134.626	0	Indefinido		65,00	R\$ 233.500,00	R\$ 185.000,00
Valor Imóvel	R\$ 233.500,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e três mil e quinhentos reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação Sênior Consultoria			Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU		CREA / CAU A13459-7	
Local e Data RIO DE JANEIRO 27/09/2021						

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 26/09/2021

Fotos da Amostra 1

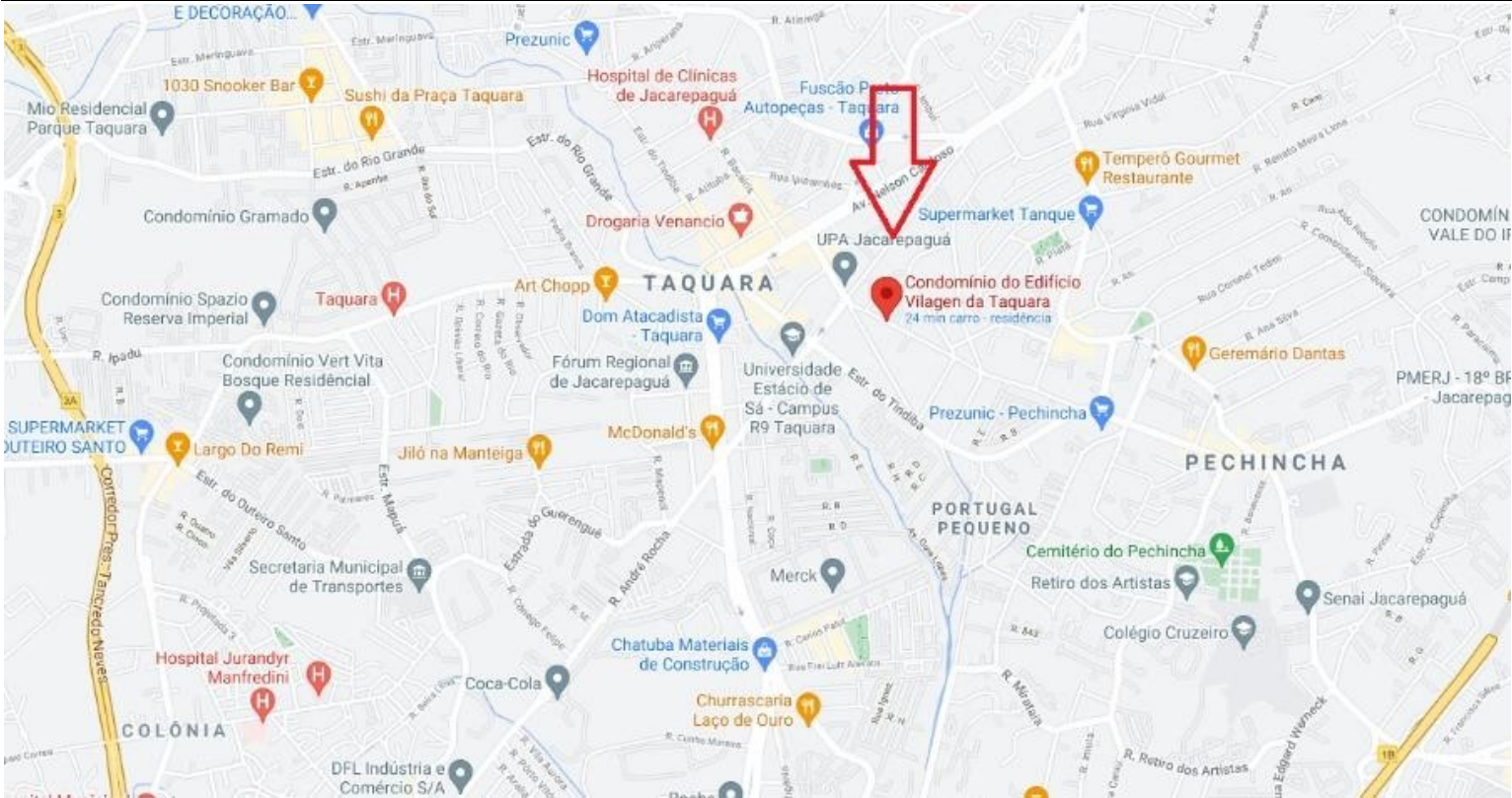
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 233.500,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU

631,91

0,02% ao mês

Manutenção/administração

0,33% ao mês

Comissão de venda

0,17% ao mês

Total 1

0,52% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

7,25%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

5,67%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

1,50% ao ano

Total 2

0,12% ao mês

Despesas totais

Total 1

Total 2

=

0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36

meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

79,23%

R\$ 185.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	X	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

O PRESENTE VALOR DE LIQUIDACAO FORÇADA, SEGUE AS DETERMINAÇÕES ESTABELECIDAS FORNECIDAS PELO CONTRATANTE.