

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANTONIO GOMES GONÇALVES				Nº CPF / CNPJ 07272927739			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 1.000.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010293711				
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 7			Matrícula 44826				
Logradouro R BRINCO DA PRINCESA				Nº 16			Andar		Complemento AP 201		
Bairro/Setor RIO COMPRIDO				Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 20251-623	Latitude -22.930540	Longitude -43.201267
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				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			
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)				Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 120,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 0,333333 % Fundos m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:				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:		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 ☐ 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) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 12 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: 1			
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 81,40 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 81,40 m² Área Averbada: 81,4 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 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		

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 4

Tabela de homogeneização												
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: I								
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Aditivo								
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	90,00	450.000,00	5.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	5.000,00		
Amostra 2	60,00	330.000,00	5.500,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	1,0000	4.510,00		
Amostra 3	74,00	376.000,00	5.081,08	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	4.420,54		
Amostra 4	95,00	550.000,00	5.789,47	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	5.152,63		
Amostra 5	70,00	300.000,00	4.285,71	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,1000	4.114,28		
Fatores:				MÉDIAS DAS AMOSTRAS						4.639,49		
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Área, (6) - Fator Idade e Estado Conservação				Saneamento das Amostras (+/-30%)						Valor Mínimo	3.247,64	
										Valor Máximo	6.031,34	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 81,40	Valor m²: R\$ 4.639,49	Valor Edificação: R\$ 377.654,49
Valor de Liquidez: R\$ 257.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 377.654,49
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 378.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 378.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e oito 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
44826	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 378.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta e oito mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA / CAU 5061102131

Local e Data SÃO PAULO 08/09/2022	
---	---

"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".

Fotos imóvel

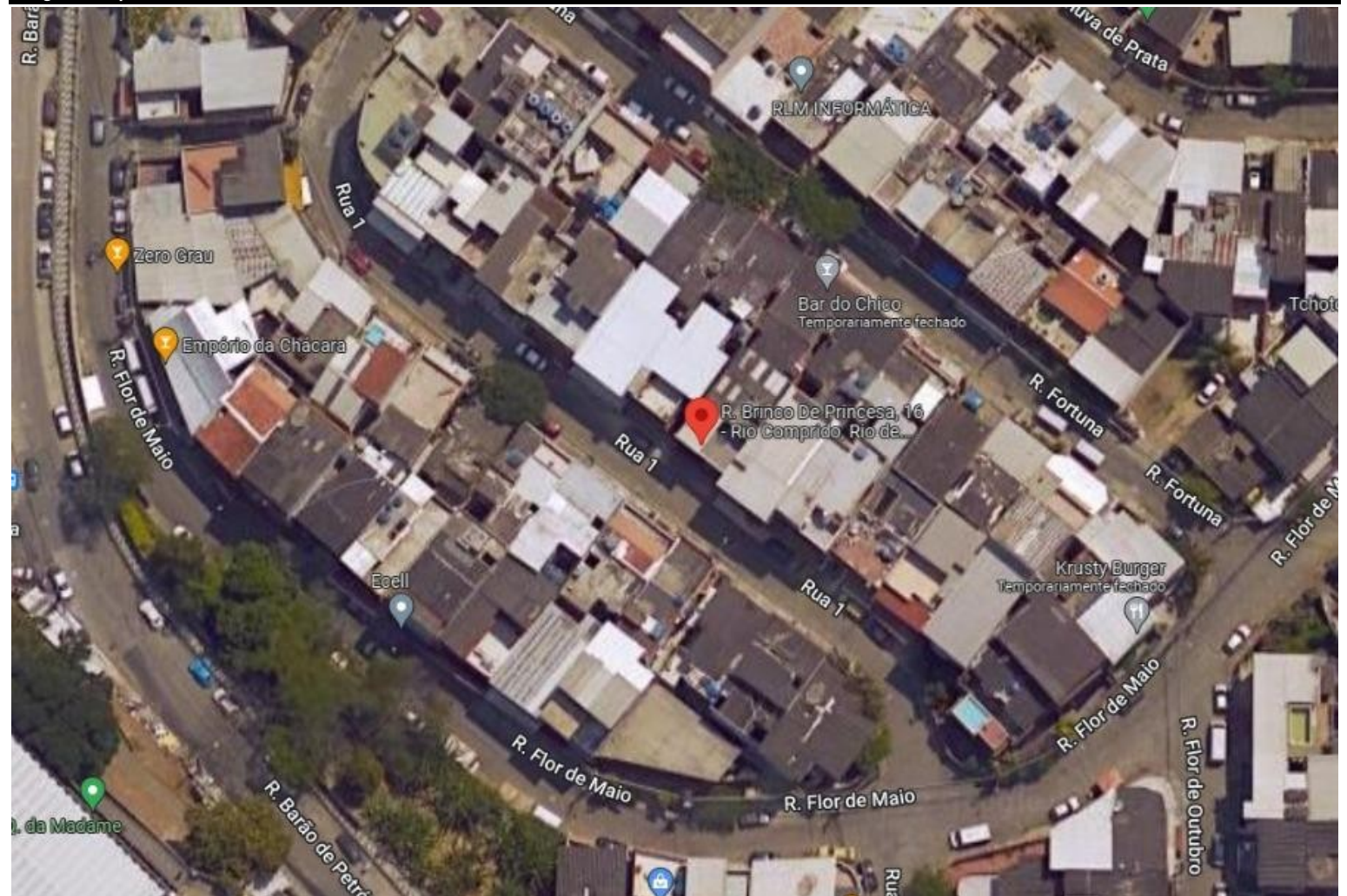


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/09/2022

Imagem - Mapa

[illegible]

Representação: Mapa