

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCOS PAULO ALVES AZEVEDO				Nº CPF / CNPJ 13881488707			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 354.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010241843				
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 12			Matrícula 51918					
Logradouro R FALCAO			Nº 75			Andar		Complemento			
Bairro/Setor CAMPO GRANDE			Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 23070-614	Latitude -22.880425	Longitude -43.594220	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO											
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ 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) ☐ Transporte Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☐ Shopping ☐ 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 Limites do Bairro/Setor			☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial		
Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo			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: 153,00 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 8,50 m Fundos 8,50 m Lado Direito: 18,00 m Lado Esquerdo: 18,00 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-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 20 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: Alvenaria				Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 93,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 93,00 m² Área Averbada: 45.51 m² Área não Averbada: 47.49 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		

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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

Questões Complementares

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?

O documento não informa área de terreno.

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?

Sim

Não

Data da Vistoria: 09/09/2022

Observações Finais

Caso as áreas do IPTU fossem consideradas, o valor de avaliação seria de : Área construída 93,00m² * 1.988,20R\$/m² = R\$185.000,00; Área de terreno 153,00m² * 735,26R\$/m² = R\$ 112.000,00; Valor total de avaliação nesta situação: R\$ 297.000,00; e Valor de liquidação forçada: R\$ 202.000,00. Para presente avaliação, consideramos apenas as áreas averbadas em matrícula.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R ACHILLES RODRIGUES DA COSTA

Nº 11

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23090-038

Latitude -22.878050

Longitude -43.560050

Descrição

Três quartos sendo um suíte master com closed, sala ampla, banheiro, cozinha americana, sala de jantar, garagem para 3 carros, jardim, espaço gourmet, banheiro externo, piscina e área de serviço externo.

Fonte de Informações GABRIEL PINHEIRO DOS REIS

Telefone (21) 98560-1327

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 560.000,00

Data Venda / Oferta 09/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²) 180,00

Área Privativa 180

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R ANTONIO DIAS

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23081-250

Latitude -22.893063

Longitude -43.563558

Descrição

Composta de 3 quartos um dos quartos é usado para escritório. sala em dois ambientes, dois banheiros cozinha, cozinha ampla, lavanderia churrasqueira e chuveirão, excelente terreno.

Fonte de Informações JAPS IMOVEIS

Telefone (21) 96584-8921

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00

Data Venda / Oferta 09/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 106,00

Área Privativa 106

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R SENHORA

Nº 100

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23085-550

Latitude -22.895700

Longitude -43.547470

Descrição

COM QUARTO COM 01 SUITE, 01 QUARTO COMUM , COPA, COZINHA, ÁREA GOURMET COM CHURRASQUEIRA, BANHEIRO NA ÁREA GOURMET AREA PARA PISCINA, GARAGEM PARA 3 CARRO COM ESPAÇO PARA ABRIR A PORTA DOS DOIS LADOS, VARANDA COBERTA , RUA ARBORIZADA, PERTO DO CENTRO DE CAMPO GRANDE.

Fonte de Informações Newcore

Telefone (21) 97663-8733

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00

Data Venda / Oferta 09/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 198,00

Área da Edificação (m²) 168,00

Área Privativa 168

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R PINA RANGEL

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23055-110

Latitude -22.908966

Longitude -43.577148

Descrição

Casa linear de primeira locação, no sub bairro São Jorge. Pertinho da Estação Benjamin do Monte, Mercado Costa Azul, à 5 minutinhos do Calçadão de Campo Grande. Localização excelente!!

Fonte de Informações Master Casa

Telefone (21) 2597-1818

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 399.000,00

Data Venda / Oferta 09/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 240,00

Área da Edificação (m²) 150,00

Área Privativa 150

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R CUSTODIO SARAIVA NETO

Nº 120

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CAMPO GRANDE

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 23088-430

Latitude -22.887940

Longitude -43.547020

Descrição

260 m² Total 149 m² Útil 4 Banheiros 2 Vagas 3 Quartos 1 Suíte

Fonte de Informações Forte imoveis

Telefone (21) 2148-9869

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 09/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 260,00

Área da Edificação (m²) 149,00

Área Privativa 149

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
2	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
3	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,6890	20,00	0,7512
4	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216
5	60	20,00	33	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	560.000,00	180,00	2.056,64	1,200	0,8216	2.027,68	364.982,40	0,90	175.515,84
2	590.000,00	106,00	2.056,64	1,570	0,8216	2.652,88	281.205,28	0,90	277.915,25
3	420.000,00	168,00	2.056,64	1,056	0,7512	1.631,47	274.086,96	0,90	131.321,74
4	399.000,00	150,00	2.056,64	0,900	0,8216	1.520,76	228.114,00	0,90	153.797,40
5	450.000,00	149,00	2.056,64	1,056	0,8216	1.784,36	265.869,64	0,90	165.717,32

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	240,00	731,32	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	767,89
Amostra 2	360,00	771,99	1,0000	1,0000	1,0000	1,1100	856,91
Amostra 3	198,00	663,24	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	703,03
Amostra 4	240,00	640,82	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	672,86
Amostra 5	260,00	637,37	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600	675,61
Fatores:							735,26
(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Área							
MÉDIAS DAS AMOSTRAS							
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo
							514,68
							Valor Máximo
							955,84

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	153,00	735,26	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	735,26	112.494,78

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	20,00	33	Regular	2,00	0,7570	20,00	0,8056
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor		
45,51	2.056,64	1,200	0,8056	1.988,20	90.482,98		

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
112.494,78	90.482,98	1,0000	202.977,76

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 153,00	Valor m²: R\$ 735,26	Valor Terreno: R\$ 112.494,78
Área da Edificação (m²): 45,51	Valor m²: R\$ 1.988,20	Valor Edificação: R\$ 90.482,98
Valor de Liquidez: R\$ 138.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 202.977,76
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 203.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 113.000,00	Valor por extenso: cento e treze mil reais
Valor Edificação	R\$ 90.000,00	Valor por extenso: noventa 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
51918	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 203.000,00	Valor por extenso: duzentos e três 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

09/09/2022



"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".

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

Página 3 / 5

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Identificação Numérica
Descrição PLACA
Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação
Descrição
Data Foto



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição vizinho direito
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição vizinho esquerdo
Data Foto 09/09/2022

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\$ 203.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano11,89% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,45% ao ano

Total 20,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

60 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.

67,98%

R\$ 138.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX