

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROSANA VIEIRA DE SOUZA ROSA				Nº CPF / CNPJ 08163518723			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 272.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010230018			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 9			Matrícula 134160				
Logradouro R DO CATETE			Nº 214			Andar		Complemento LJ 26		
Bairro/Setor CATETE			Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 22220-001	Latitude -22.928079	Longitude -43.176983
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☒ 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			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				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)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,005000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: 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: Comercial		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 ☐ Apartamento ☒ Loja ☐ Depósito Autônomo		Galpão ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção	
Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim			Regular ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo					
Uso do Imóvel Avaliando: Comercial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios		
Dimensões Área Privativa: 29,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 29,00 m² Área Averbada: m² Área não Averbada 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 / 8

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Grau de Precisão: I

Método de Computação: Aditivo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	25,00	200.000,00	8.000,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	7.280,00			
Amostra 2	43,00	320.000,00	7.441,86	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	6.772,09			
Amostra 3	38,00	250.000,00	6.578,95	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	6.776,32			
Amostra 4	60,00	550.000,00	9.166,67	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8300	1,0000	0,9300	1,0900	1,0000	1,0000	7.333,34			
Amostra 5	54,00	300.000,00	5.555,56	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0900	1,0800	1,0000	1,0000	6.388,89			
Fatores:															MÉDIAS DAS AMOSTRAS	6.910,13		
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades															Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	4.837,09
																	Valor Máximo	8.983,17

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 29,00	Valor m²: R\$ 6.910,13	Valor Edificação: R\$ 200.393,77
Valor de Liquidez: R\$ 139.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 200.393,77
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 200.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 200.000,00	Valor por extenso: duzentos 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
134160	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 200.000,00	Valor por extenso: duzentos 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

01/08/2022



"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 / 8

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Identificação Numérica
Descrição PLACA
Data Foto 01/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição COND.
Data Foto 01/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição COND.
Data Foto 01/08/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/08/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/08/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição XXVI
Data Foto 01/08/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/08/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/08/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 01/08/2022

Fotos da Amostra 4



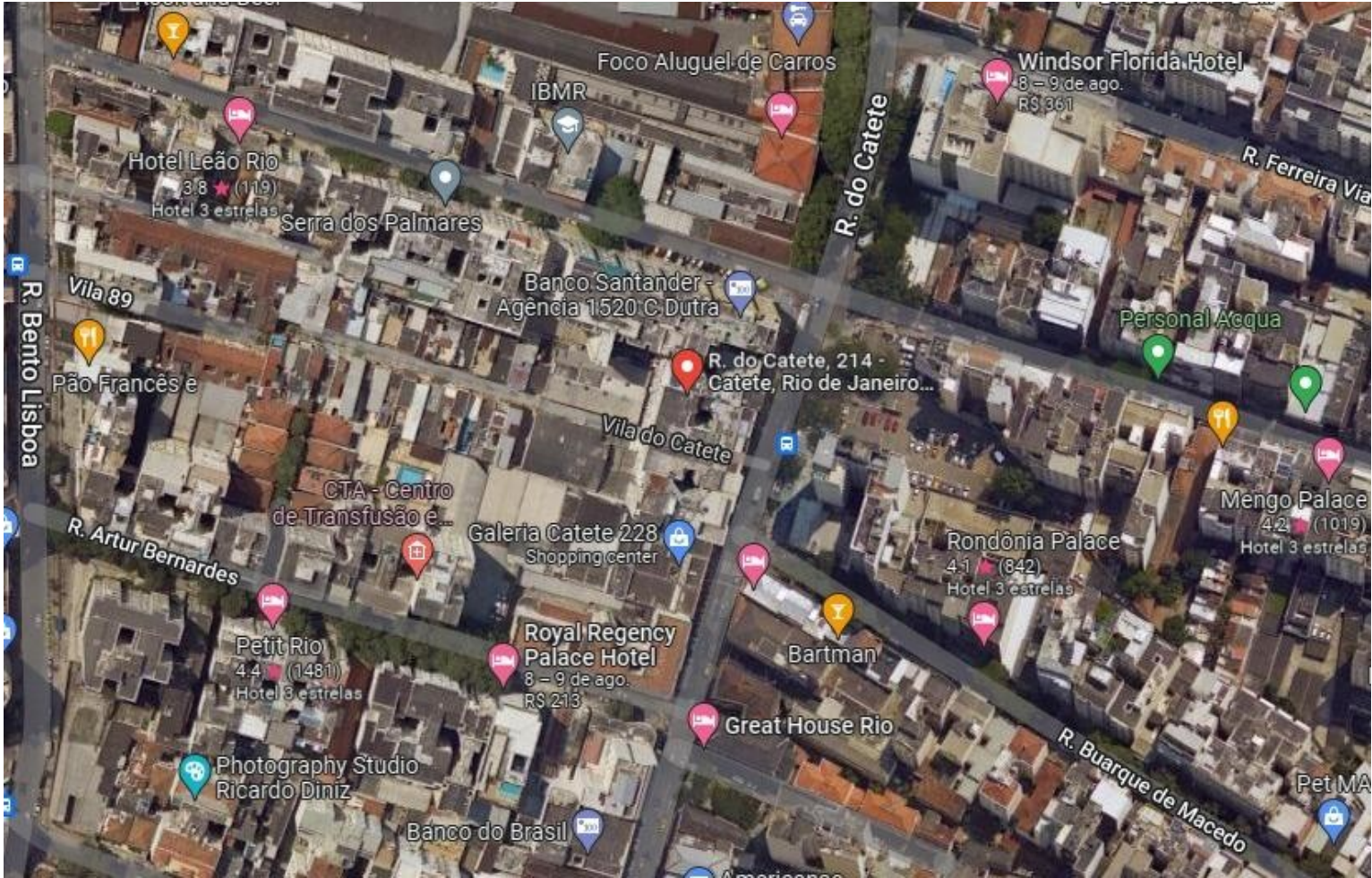
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/08/2022

Fotos da Amostra 5

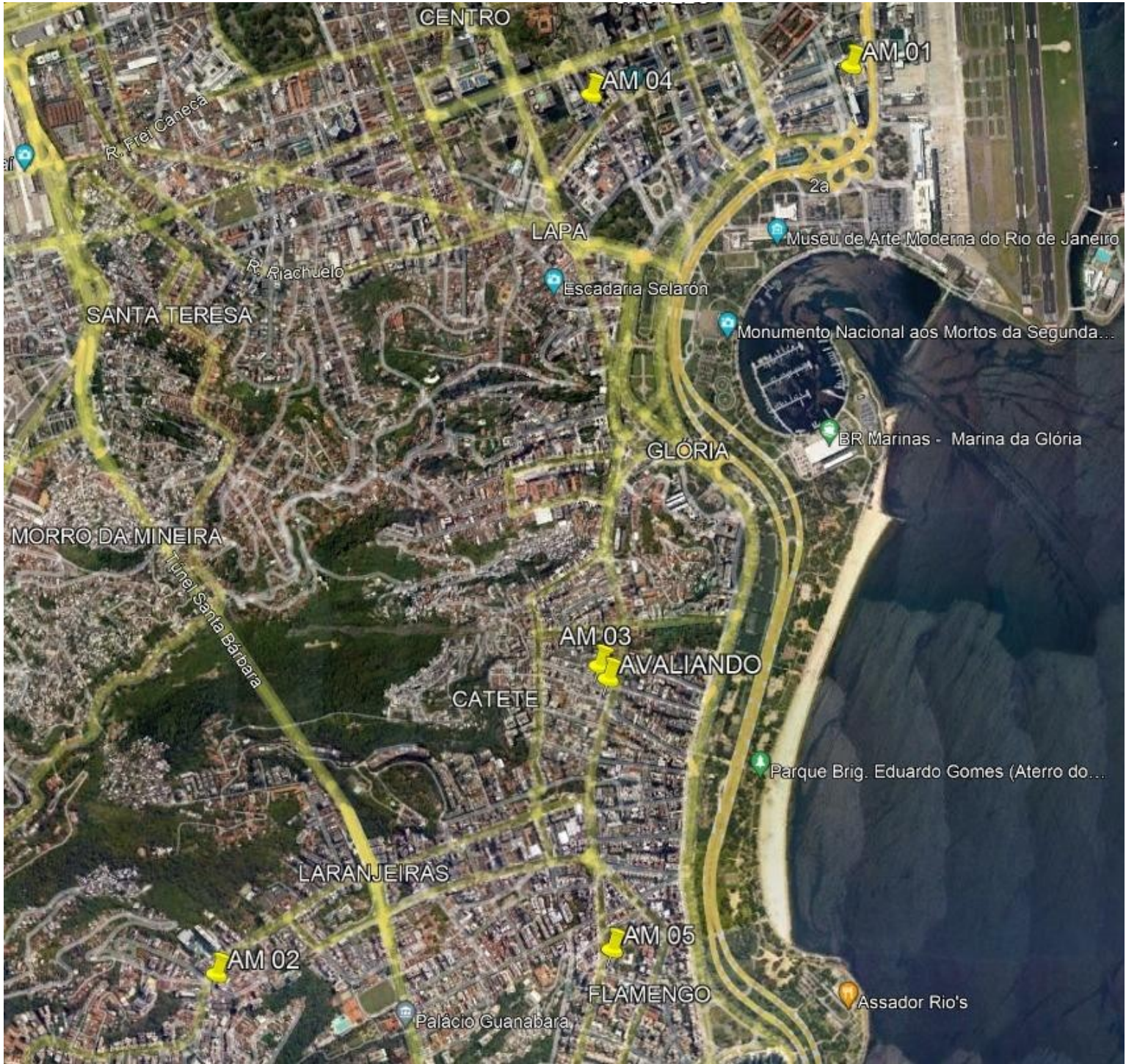


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/08/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA DO CATETE Nr 00214 LOJ 26**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
0763714-3	068114	1676900/2022
Titular		Valor Venal (*)
ROSANA VIEIRA DE SOUZA		R\$ 98.375,00
Condição	Situação	
08-*****	11-1 FRENTE	
Tipologia	Utilização	
36-LOJA	82-NAO RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
51-GALERIA TERREO	1966	
Área do Terreno	Área Edificada	
0001583	0000029	
Testada Real	Fração Fiscal	
00022,0	1,0000000	
Titulares:		

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.

Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.

Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <http://www.rio.rj.gov.br> , Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 1/8/2022

Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial

Página 01 de 01

(*) O valor venal apresentado é referente ao valor do imóvel em 1º de janeiro do exercício corrente (data de geração do fato gerador do IPTU), apurado de acordo com a legislação tributária em vigor à época do lançamento, não devendo ser considerado como equivalente ao valor de mercado.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU

1,00

0,01% ao mês

Manutenção/administração

0,25%

ao mês

Comissão de venda

0,10%

ao mês

Total 1

0,36%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

15,25%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

11,89%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,00%

ao ano

Total 2

0,25%

ao mês

Despesas totais

Total 1

Total 2 =

0,61% 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.

69,50%

R\$ 139.000,00

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

CONSIDERAÇÕES: