

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BRUNO FILGUEIRAS				Nº CPF / CNPJ 10552159727			Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 215.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073161230011012		
Proprietário / Construtora				Nº Cartório/Ofício 11			Matrícula 49283		
Logradouro R MAGNO MARTINS				Nº 74			Andar		Complemento AP 202
Bairro/Setor FREGUESIA				Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ	CEP 21911-430	Latitude -22.791240 Longitude -43.169950
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: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 0,050376 % 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: 2		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 35 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 Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 38,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 38,00 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			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 autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 16/09/2022

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

Amstras:

Crítério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R QUATIS

Nº 195

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAUA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 21920-135

Latitude -22.790891

Longitude -43.184665

Descrição

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.384,62

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 39,00

Área Privativa 39

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R JOFFRE MOTTA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PORTUGUESA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 21931-597

Latitude -22.797015

Longitude -43.208785

Descrição

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.588,24

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 34,00

Área Privativa 34

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV CARLOS MEZIANO

Nº 337

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PORTUGUESA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 21931-590

Latitude -22.798785

Longitude -43.207835

Descrição

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 38

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 4.857,14

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 35,00

Área Privativa 35

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R FLAVIO JOSE DA COSTA

Nº 324

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PITANGUEIRAS

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 21930-290

Latitude -22.813970

Longitude -43.178410

Descrição

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 5.090,91

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 55,00

Área Privativa 55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro EST GOVERNADOR CHAGAS FREITAS

Nº 162

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MONERO

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 21920-330

Latitude -22.798277

Longitude -43.195613

Descrição

Fonte de Informações

Telefone

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 1

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 32

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 16/09/2022

Valor m² R\$ 6.097,56

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²)

Área da Edificação (m²) 41,00

Área Privativa 41

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

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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	39,00	210.000,00	5.384,62	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.115,39		
Amostra 2	34,00	190.000,00	5.588,24	0,9500	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.141,18		
Amostra 3	35,00	170.000,00	4.857,14	0,9500	0,9700	1,0000	1,1100	1,0000	1,0000	1,0000	5.002,85		
Amostra 4	55,00	280.000,00	5.090,91	0,9500	1,0400	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	5.192,73		
Amostra 5	41,00	250.000,00	6.097,56	0,9500	1,0100	1,0000	0,9100	1,0000	1,0000	1,0000	5.304,88		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Equivalência, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Vaga / Terreno, (6) - Fator Localização, (7) - Fator Padrão de Construção											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	5.151,41	
											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.605,98
												Valor Máximo	6.696,83

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 38,00	Valor m²: R\$ 5.151,41	Valor Edificação: R\$ 195.753,58
Valor de Liquidez: R\$ 133.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 195.753,58
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 196.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 196.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e seis 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
49283	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 196.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e seis mil reais
--------------	----------------	---

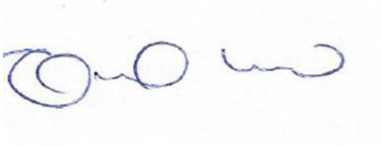
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

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

16/09/2022



"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

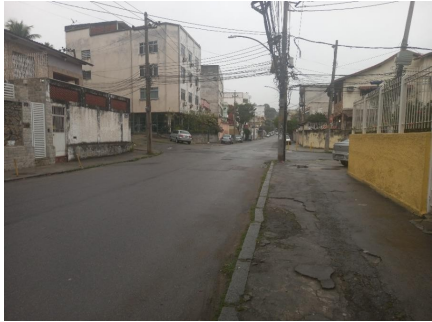
Fotos imóvel		
		
Representação Identificação Numérica Descrição PLACA Data Foto 16/09/2022	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 16/09/2022	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 16/09/2022
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 16/09/2022	Representação Identificação Numérica Descrição 74 Data Foto 16/09/2022	Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 16/09/2022
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 16/09/2022		
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\$ 196.000,00

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.

67,86%

R\$ 133.000,00

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