

IDENTIFICAÇÃO											
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário TATIANA NOGUEIRA MORENO				Nº CPF / CNPJ 57142971134			Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DA LAGOA II				
Valor Compra Venda R\$ 470.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010196583				
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 52.241					
Logradouro R VITORIA			Nº 55			Andar 0		Complemento CS N 2			
Bairro/Setor PALMEIRAS			Cidade CABO FRIO			UF RJ		CEP 28911-210	Latitude -22.876263	Longitude -42.040891	
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 ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ 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 Jardim Caiçara, Jardim Excelsior			☐ 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 ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque											
Terreno											
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular					
Dimensões Área Total: 595,00 m² Fração Ideal: 18,540000 %			Testada (Frente): 17,00 m Fundos 17,00 m Lado Direito: 35,00 m Lado Esquerdo: 35,00 m								
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria: 0				Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000			
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: 1		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		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 ☐ 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 10 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Ruim ☐ 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: 0			
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 78,04 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 78,04 m² Área Averbada: 78,04 m² Área não Averbada 0 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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 26/05/2022

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de Vistoria externa, impossibilitando a conferência de áreas in-loco

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de Vistoria externa, impossibilitando a conferência de áreas in-loco

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?

☐

☒

Trata-se de Vistoria externa, impossibilitando a conferência das dependências internas do mesmo

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Trata-se de Vistoria externa, impossibilitando a conferência das dependências internas do mesmo

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

Dados extraídos da certidão de matrícula nº 52.241 Cartório do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cabo Frio - RJ: Construção de 78,04 m².
Dados extraídos do IPTU nº 1834738-001: Construção com 78,04 m².
Para efeito de calculo avaliatório, foi utilizada área construída de 78,04 m²

Amostras:

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

1

Logradouro R OLINDA

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor PALMEIRAS

Cidade CABO FRIO

UF RJ

CEP 28911-240

Latitude -22.876630

Longitude -42.045230

Descrição Casa de Condomínio

Fonte de Informações SD Imóveis - Brasil Brokers

Telefone (22) 2640-6150

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 31/05/2022

Valor m² R\$ 5.625,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

2

Logradouro R MARIA RITA NOVELINO

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor PORTINHO

Cidade CABO FRIO

UF RJ

CEP 28915-410

Latitude -22.876180

Longitude -42.026620

Descrição Casa de Condomínio

Fonte de Informações ALEXANDRE MOULIN DE ASEVEDO

Telefone (22) 2645-5146

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00

Data Venda / Oferta 31/05/2022

Valor m² R\$ 4.363,64

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 110,00

Área Privativa 110

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

3

Logradouro R SALVADOR

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor PALMEIRAS

Cidade CABO FRIO

UF RJ

CEP 28911-230

Latitude -22.878730

Longitude -42.042770

Descrição Casa de Condomínio

Fonte de Informações ALEXANDRE MOULIN DE ASEVEDO

Telefone (22) 2645-5146

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 20

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00

Data Venda / Oferta 31/05/2022

Valor m² R\$ 4.800,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 100,00

Área Privativa 100

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

4

Logradouro R CARLOS DA SILVA MENDES

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor JARDIM CAICARA

Cidade CABO FRIO

UF RJ

CEP 28910-280

Latitude -22.631608

Longitude -42.036521

Descrição Casa de Condomínio

Fonte de Informações Pedro

Telefone (22) 2643-2984

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00

Data Venda / Oferta 31/05/2022

Valor m² R\$ 5.625,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 80,00

Área Privativa 80

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

5

Logradouro R TEREZINA

Nº 0

Andar 0

Complemento

Proximidade do Imóvel 0 km

Bairro/Setor PALMEIRAS

Cidade CABO FRIO

UF RJ

CEP 28911-032

Latitude -22.879984

Longitude -42.039700

Descrição Casa de Condomínio

Fonte de Informações Bruno

Telefone (22) 2621-0212

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 15

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular

Valor Venda / Oferta R\$ 480.000,00

Data Venda / Oferta 31/05/2022

Valor m² R\$ 5.681,15

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 84,49

Área Privativa 84.49

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 70

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

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

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 78,04		Valor m²: R\$ 5.050,28		Valor Edificação: R\$ 394.123,66		
Valor de Liquidez: R\$ 296.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 394.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 394.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 394.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa e quatro 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
52.241	0	Indefinido		78,04	R\$ 394.000,00	R\$ 296.000,00
Valor Imóvel	R\$ 394.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa e quatro mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 31/05/2022						

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/05/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 26/05/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/05/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/05/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/05/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/05/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 31/05/2022

Fotos da Amostra 4



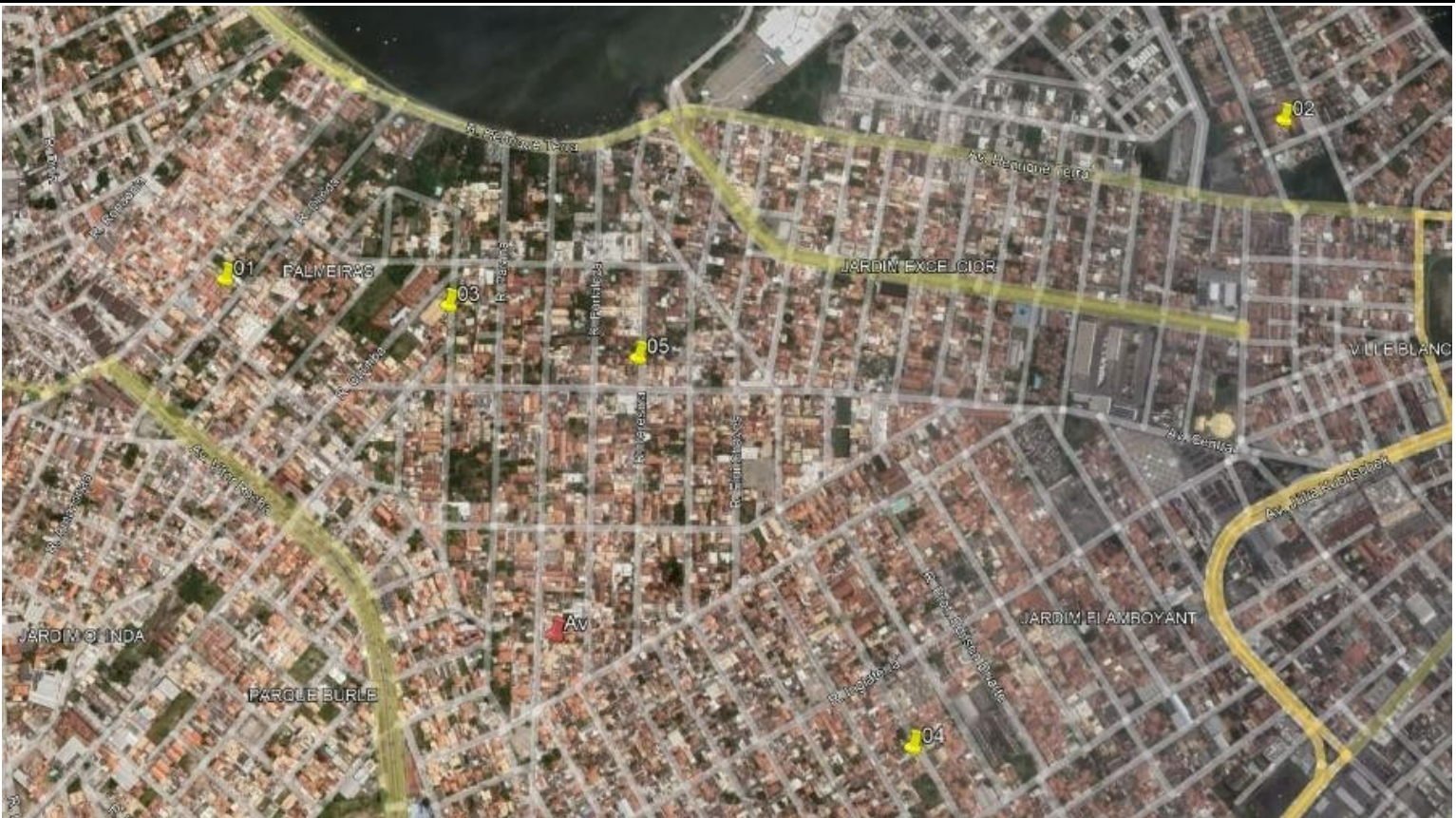
Descrição

Data Foto 31/05/2022



Descrição

Data Foto 31/05/2022



Representação: Mapa

OS: 0010196583

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Vitoria, 55

Andar:

Complemento: Casa 02

CEP: 28911-210

Bairro: Jardim Caiçara

Cidade: Cabo Frio - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	450.000,00	80,00	0,9	5.062,50	80	1,0430	1,0000	1,0062	1,0000	1,0000	1,0000	205,77	5.268,27	1,0406	5.268,27
2	480.000,00	110,00	0,9	3.927,27	80	1,0951	1,0000	1,0438	1,0000	1,0000	1,0000	471,02	4.398,29	1,1199	4.398,29
3	480.000,00	100,00	0,9	4.320,00	80	1,0951	1,0000	1,0639	1,0000	1,0000	1,0000	604,98	4.924,98	1,1400	4.924,98
4	450.000,00	80,00	0,9	5.062,50	80	1,0430	1,0000	1,0062	1,0000	1,0000	1,0000	205,77	5.268,27	1,0406	5.268,27
5	480.000,00	84,49	0,9	5.113,03	80	1,0430	1,0000	1,0201	1,0000	1,0000	1,0000	278,54	5.391,57	1,0545	5.391,57
AV		78,04													5.050,28

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.050,28	403,83	6.565,36	3.535,19	8,00	10,96	394.123,66

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 394.000,00

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)

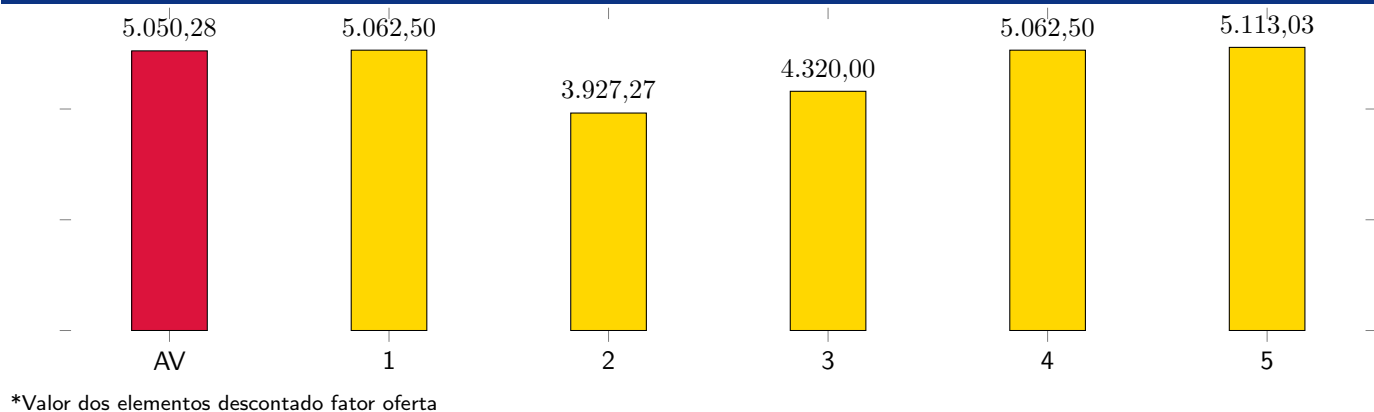
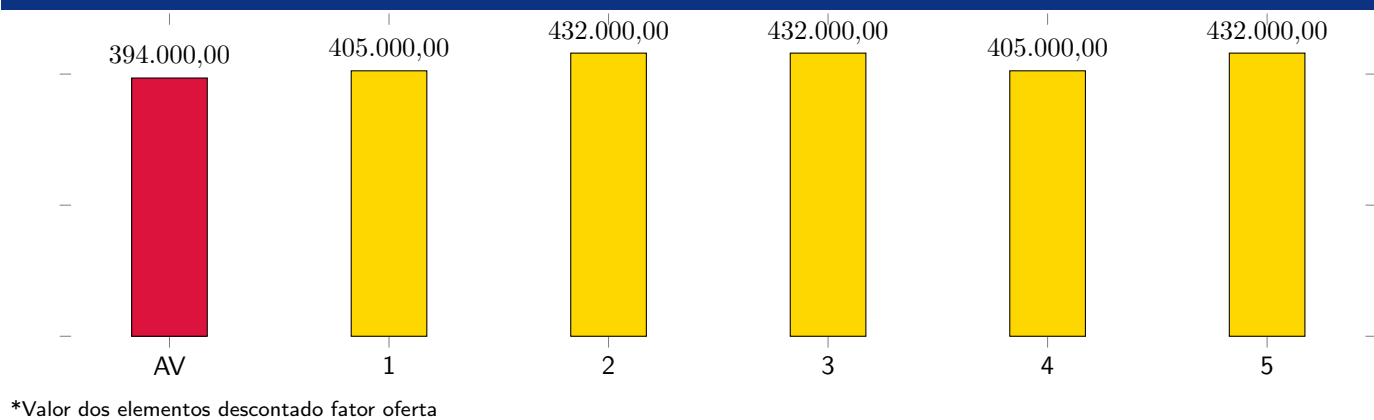


Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 394.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %
IPTU 1.970,00 0,04% ao mês
Manutenção 900,00 0,02% ao mês
Comissão de venda 0,25% ao mês
Total 1 0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Taxa da aplicação financ. 14,75% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano 12,13% IPCA 12 meses
Custo financeiro 11,15% ao ano
Total 2 0,88% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,20% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 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. 75,13% R\$ 296.000,00

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	X	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Abril/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Abril).