

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário HIAGO TALLES D OLIVEIRA BARRETO		Nº CPF / CNPJ 06049242755		Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL MARICA VILLAGE	
Valor Compra Venda R\$ 290.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010235391	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 117.969	
Logradouro R LUIZ FERNANDO DOS SANTOS CAETANO		Nº 1449		Andar 0	
Bairro/Setor JACAROA		Cidade MARICA		UF RJ	
		CEP 24903-150		Latitude -22.925790	
				Longitude -42.812750	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial Limites do Bairro/Setor Araçatiba; Jardim Alberto Alves; Centro.		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 1.067,25 m ² Fração Ideal: 0,077000 %	
		Testada (Frente): 0,00 m Fundos: 0,00 m		Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 0		Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 4		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos PUC/ Pav. Tipo/ Garagem; 2 Pav. Tipo; Cobertura		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	
		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 56,00 m ² Área Averbada: 56 m ²		Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 56,00 m ² Área não Averbada: 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	
				Nº Dormitórios 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> 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

Data da Vistoria: 28/04/2022


- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características e áreas privativas do imóvel objeto desta avaliação. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características e áreas privativas do imóvel objeto desta avaliação. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?
Vistoria externa. A matrícula não referencia vaga de garagem. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
A matrícula não referencia vaga de garagem. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características e áreas privativas do imóvel objeto desta avaliação. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características e patologias do imóvel ora avaliado. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

Dados extraídos da certidão de inteiro teor da matrícula nº 117.969 Livro RI Cartório de 2º Ofício de Maricá/ RJ: Construção com 56,00 m².
 Dados extraídos do IPTU nº 156238: Construção com 63,25 m².
 Áreas averiguadas "in loco": Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir as áreas do imóvel ora avaliado.
 Para fins de cálculos adotamos a área construída de 56,00 m² conforme matrícula.

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro R LUIZ FERNANDO DOS SANTOS CAETANO		Nº 9	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor JACAROA		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24903-150	Latitude -22.926000	Longitude -42.811210	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações SPIN Maricá			Telefone (21) 3731-6900	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2022	Valor m² R\$ 4.285,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 56,00	
Área Privativa 56			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro R LUIZ FERNANDO DOS SANTOS CAETANO		Nº 9	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor JACAROA		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24903-150	Latitude -22.926000	Longitude -42.811210	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações CRISCASA MARICÁ			Telefone (21) 99565-4377	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2022	Valor m² R\$ 4.285,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 56,00	
Área Privativa 56			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R LUIZ FERNANDO DOS SANTOS CAETANO		Nº 9	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor JACAROA		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24903-150	Latitude -22.926000	Longitude -42.811210	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações CAVALLEIRO IMOVEIS			Telefone (21) 3731-0131	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2022	Valor m² R\$ 4.107,14	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 56,00	
Área Privativa 56			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R DAS GRALHAS		Nº 23	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24900-075	Latitude -22.907440	Longitude -42.819104	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações CAVALLEIRO IMOVEIS			Telefone (21) 3731-0131	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2022	Valor m² R\$ 3.934,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 61,00	
Área Privativa 61			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R ARY SPINDOLA		Nº 65	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
	Bairro/Setor CENTRO		Cidade MARICA	UF RJ	CEP 24900-485	Latitude -22.917913	Longitude -42.810787	
	Descrição Apartamento			Fonte de Informações Lopes Self			Telefone (21) 3505-0500	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
	Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 28/04/2022	Valor m² R\$ 4.100,00	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) 0			Vida Útil (em anos) 60		

Tabela de homogeneização						
Grau de Fundamentação: II			Grau de Precisão: III			
Metodologia:						
Fatores:						
Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 56,00		Valor m²: R\$ 3.494,77		Valor Edificação: R\$ 195.706,90		
Valor de Liquidez: R\$ 145.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 196.000,00		
		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)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
117.969	0	Indefinido		56,00	R\$ 196.000,00	R\$ 145.000,00
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 VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 29/04/2022						

"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 imóvel avaliado, 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

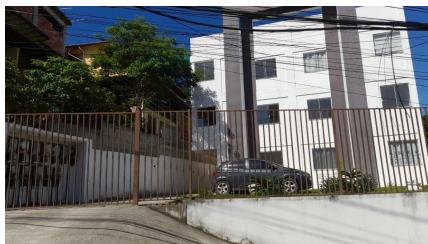
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2022



Representação Vista da Rua

Descrição Identificação do Logradouro

Data Foto 29/04/2022



Representação Vista da Rua

Descrição Vista da Rua 1

Data Foto 29/04/2022



Representação Vista da Rua

Descrição Vista da Rua 2

Data Foto 29/04/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/04/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/04/2022

Fotos da Amostra 5

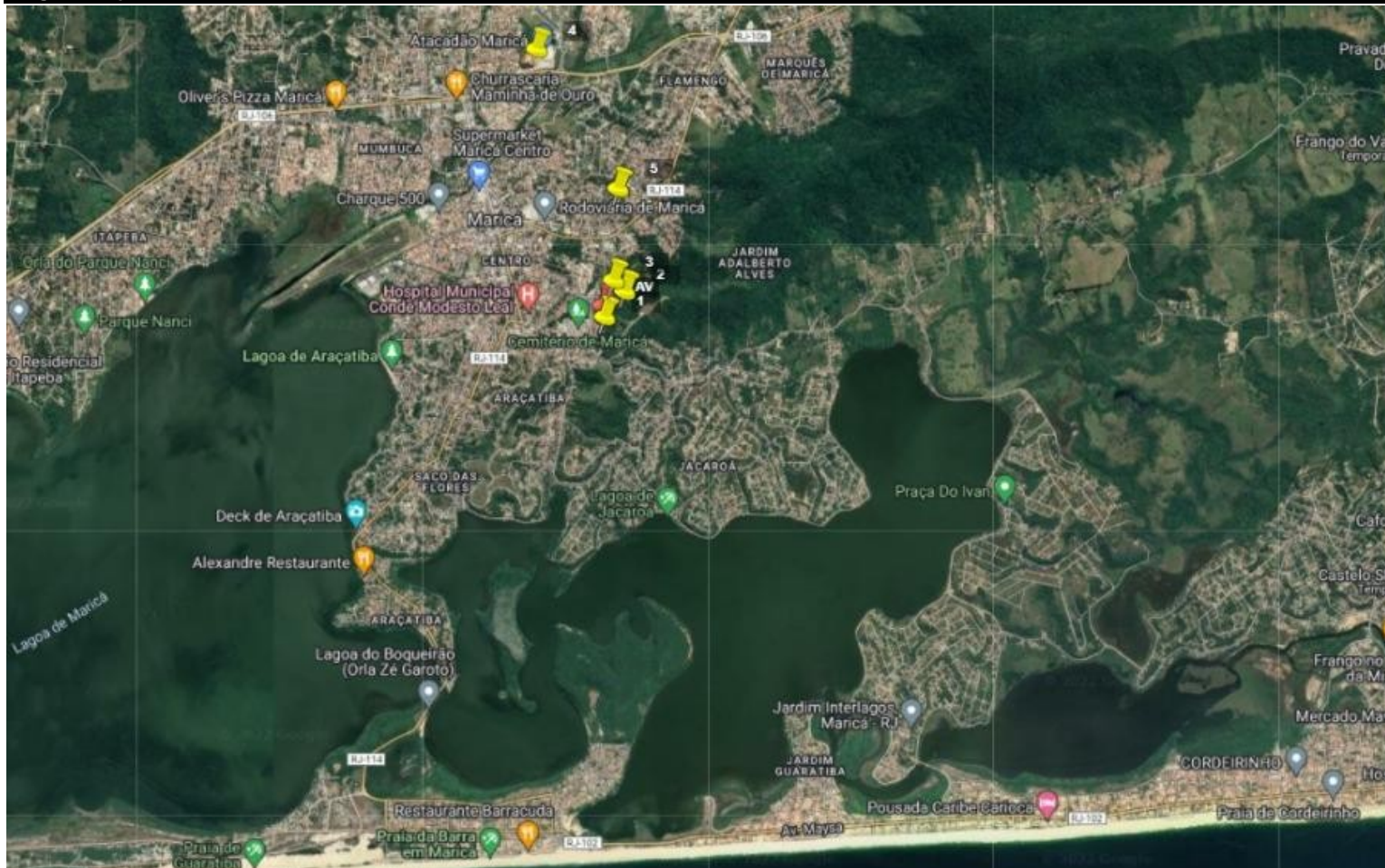


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/04/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010235391

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Residencial Maricá Village

Logradouro: Rua Luiz Fernando dos Santos Caetano, 9

Andar:

Complemento: Apto 402, LT 09, QD 05

CEP: 24903-150

Bairro: Jacaróá

Cidade: Maricá - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: A

OS: 0010235391

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	240.000,00	56,00	0,9	3.857,14	80	1	1	1	1	0.9075	1	-356,71	3.500,43	0.9075	3.500,43
2	240.000,00	56,00	0,9	3.857,14	80	1	1	1	1	0.9075	1	-356,71	3.500,43	0.9075	3.500,43
3	230.000,00	56,00	0,9	3.696,43	80	1	1	1	1	0.9075	1	-341,85	3.354,58	0.9075	3.354,58
4	240.000,00	61,00	0,9	3.540,98	80	1	1.0993	1.0216	1	0.9185	1	69,04	3.610,03	1.0195	3.610,03
5	410.000,00	100,00	0,9	3.690,00	80	1.0331	0.8311	1.0752	1	0.9843	1	-181,64	3.508,36	0.9508	3.508,36

Resumo dos Resultados

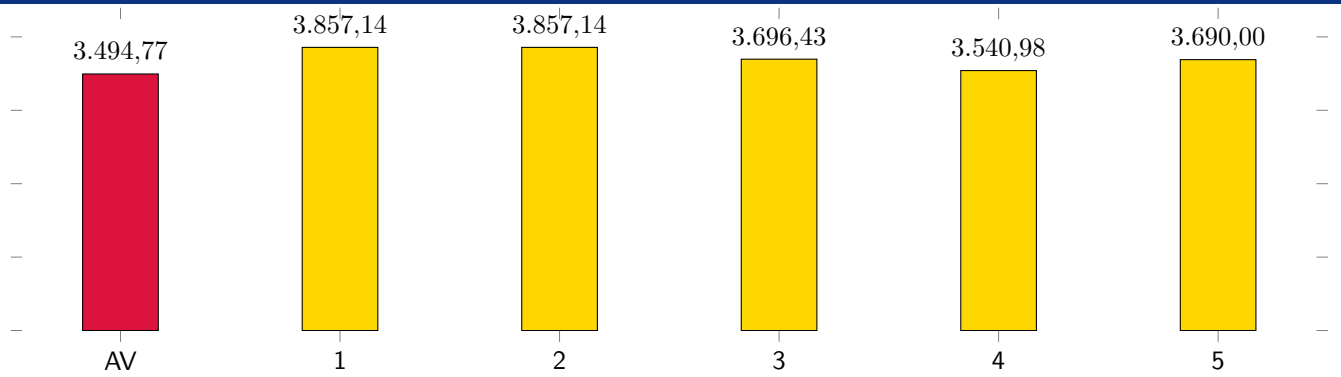
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.494,77	91,27	4.543,20	2.446,34	2.61	3.58	195.706,90

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

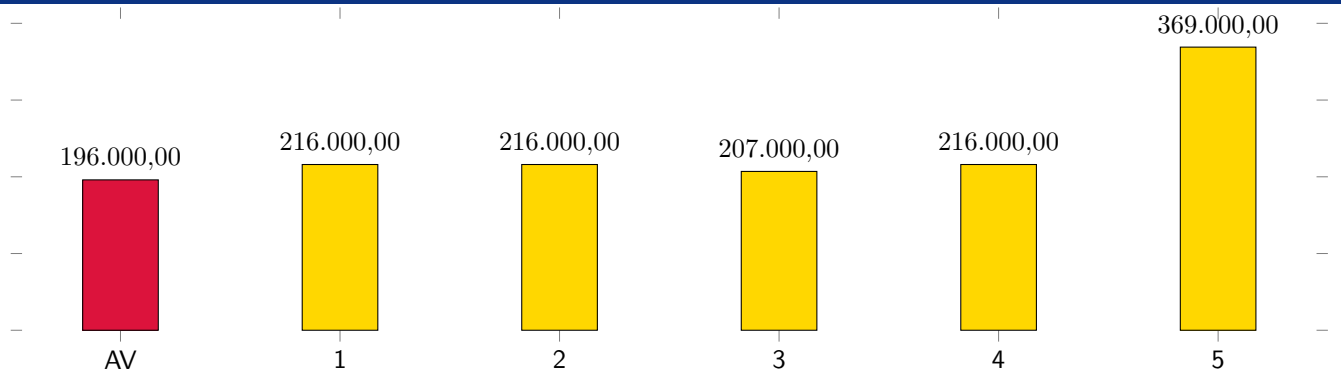
R\$ 196.000,00

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 196.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	980,00	0,04% ao mês	Taxa da aplicação financ.	11,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção	2.000,00	0,09% ao mês	Inflação média ao ano	10,54%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,15%	ao ano
Total 1		0,38% ao mês	Total 2	0,88% ao mês	

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,26% 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. 73,98% **R\$ 145.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	X	médio	médio/baixo	baixo	
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	X	médio	médio/baixo	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 Março/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Fevereiro).