

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CAROLINE FREITAS DO NASCIMENTO		Nº CPF / CNPJ 13602165701		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 635.300,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010121592	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 42430	
Logradouro R PROJETADA B		Nº 5		Andar	
Bairro/Setor FAZENDA SOBRADINHO		Cidade MAGE		UF RJ	
		CEP 25932-505		Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Jardim Nazareno - Piabetá - Pau Grande		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 435,00 m ² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 29,00 m Fração Ideal: 1,000000 % Fundos 15,00 m Lado Esquerdo: 29,00 m	
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: 00000000		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: 0		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 0		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"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 5 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <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	
				Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 236,21 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 236,21 m ² Área Averbada: 160 m ² Área não Averbada 76,21 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		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 Sim Não

Data da Vistoria: 18/05/2022

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
 A área construída averbada na matrícula é de 160m² e através da vistoria externa realizada identificamos que a área construída real e atual condiz com a área do IPTU, de 236,21m² em consonância com imagens via satélite.
- 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?
 Trata-se de imóvel isolado.
- 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

Dados extraídos da matrícula nº 42.430 Serventia do 2º Ofício de Magé - RJ: Terreno com 435,00 m², Construção de 160,00 m². Dados extraídos do IPTU nº 01.01.0266.0077.001 / 5235: Terreno com 435,00 m² e Construção com 236,21 m². Para fins meramente informativos foi considerado o valor de terreno em R\$ 170.000,00. Para fins meramente informativos, valor da avaliação considerando área informada no IPTU em R\$ 636.645,26 e liquidação forçada em R\$ 480.000,00 Para efeito de calculo avaliatório, foi utilizada área construída de 160,00 m² e área de terreno de 435,00 m².

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

1	Logradouro R ANTONIO PIO TEIXEIRA	Nº 18	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE SAYONARA	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25935-272	Latitude
	Descrição Casa Residencial		Fonte de Informações JPV Casas Financiáveis		Telefone (21) 2208-2003
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.391,30	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 230		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 230,00		Área Total do Terreno (em m²) 375,00		
2	Logradouro R SALGADO ZENHA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25900-061	Latitude -22.658188
	Descrição Casa Residencial		Fonte de Informações Rocha Carvalho Imóveis		Telefone (21) 2633-2403
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 5	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 620.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.520,33	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 246		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 246,00		Área Total do Terreno (em m²) 360,00		
3	Logradouro AL ARMANDINHO	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor JARDIM NAZARENO	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25936-050	Latitude -22.602675
	Descrição Casa Residencial		Fonte de Informações Newcore		Telefone (11) 98925-1160
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.914,80	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 223		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 223,00		Área Total do Terreno (em m²) 415,00		
4	Logradouro R SAO NICOLAU	Nº 339	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25922-472	Latitude -22.660349
	Descrição Casa Residencial		Fonte de Informações Imóveis Freitas		Telefone (21) 98648-1743
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 3.201,97	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 203		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 203,00		Área Total do Terreno (em m²) 400,00		
5	Logradouro EST REAL DE MAUA	Nº 61	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PRAIA DA ESPERANCA	Cidade MAGE	UF RJ	CEP 25926-586	Latitude
	Descrição Casa Residencial		Fonte de Informações Anderson Vicente da Silva		Telefone (21) 2631-2100
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 700.000,00	Data Venda / Oferta 18/05/2022	Valor m² R\$ 2.800,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 15,00
	Área Privativa 250		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 70	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área da Edificação (m²) 250,00		Área Total do Terreno (em m²) 430,00		

Tabela de homogeneização

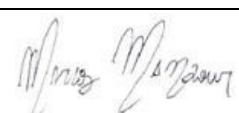
Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
Metodologia:	
Fatores:	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 160,00	Valor m²: R\$ 3.160,94	Valor Edificação: R\$ 505.750,44
Valor de Liquidez: R\$ 379.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 506.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 506.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 506.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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
42430	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 506.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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 18/05/2022		

"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 Vista da Rua
Descrição Rua
Data Foto 18/05/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Rua
Data Foto 18/05/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Numérica Casa
Data Foto 18/05/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada
Data Foto 18/05/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 18/05/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 18/05/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 18/05/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 18/05/2022

Fotos da Amostra 5

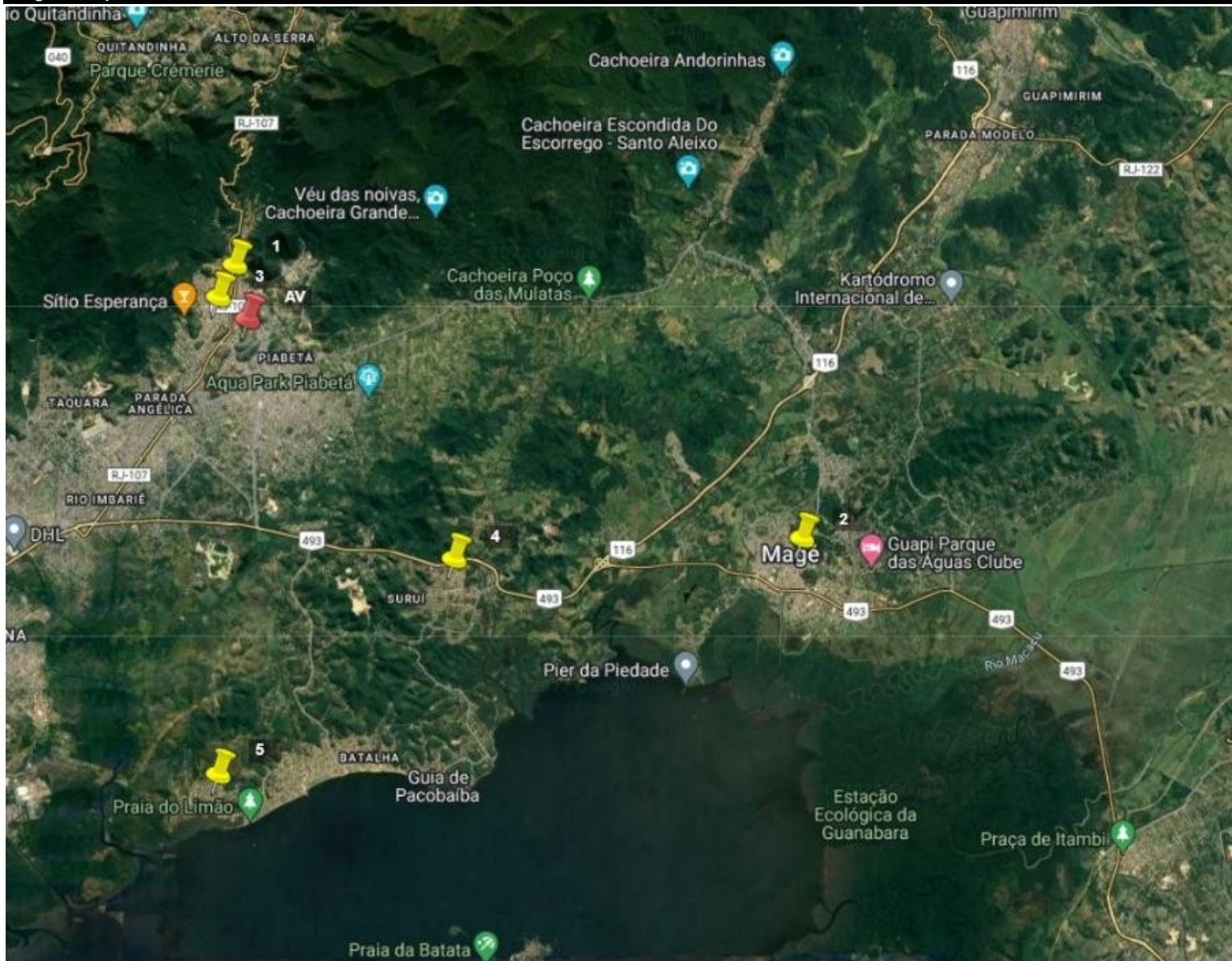


Representação Fachada Principal

Descrição Fachada

Data Foto 18/05/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010121592

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Projetada B, 5

Andar:

Complemento:

CEP: 25932-505

Bairro:Fazenda Sobradinho (Vila Inhomirim)

Cidade: Magé - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	550.000,00	230,00	0,9	2.152,17	70	1,0000	1,0000	1,0464	1,1658	1,0000	1,0000	456,68	2.608,86	1,2122	2.608,86
2	620.000,00	246,00	0,9	2.268,29	70	1,1558	1,0000	1,0552	1,2042	1,0000	1,0000	835,84	3.104,13	1,3685	3.104,13
3	650.000,00	223,00	0,9	2.623,32	70	1,2226	1,0933	1,0424	1,1204	1,0000	1,0000	1.007,31	3.630,63	1,3840	3.630,63
4	650.000,00	203,00	0,9	2.881,77	70	1,0371	1,0000	1,0613	1,1014	1,0000	1,0000	543,70	3.425,48	1,1887	3.425,48
5	700.000,00	250,00	0,9	2.520,00	70	1,0000	1,0000	1,0574	1,1472	1,0000	1,0000	515,61	3.035,61	1,2046	3.035,61
AV		160,00													3.160,94

Resumo dos Resultados

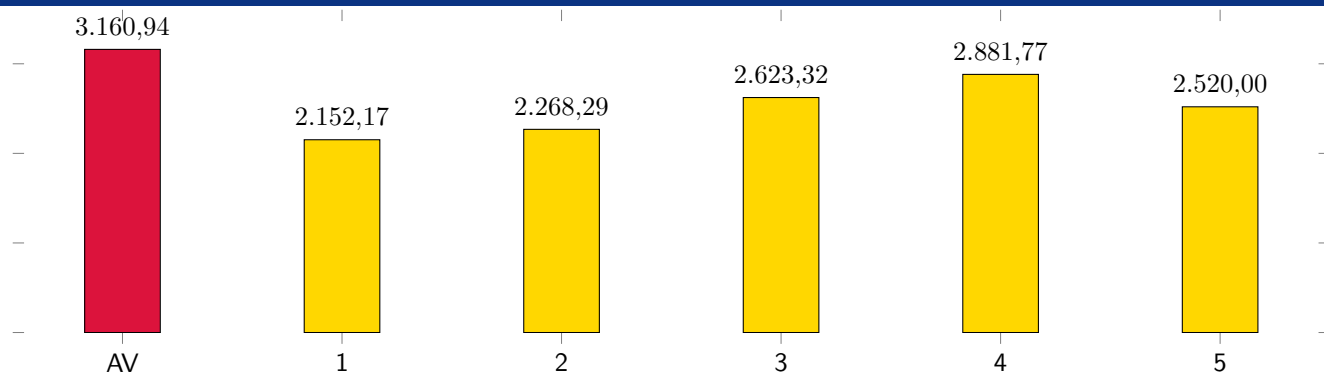
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.160,94	391,98	4.109,22	2.212,66	12,40	17,00	505.750,44

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

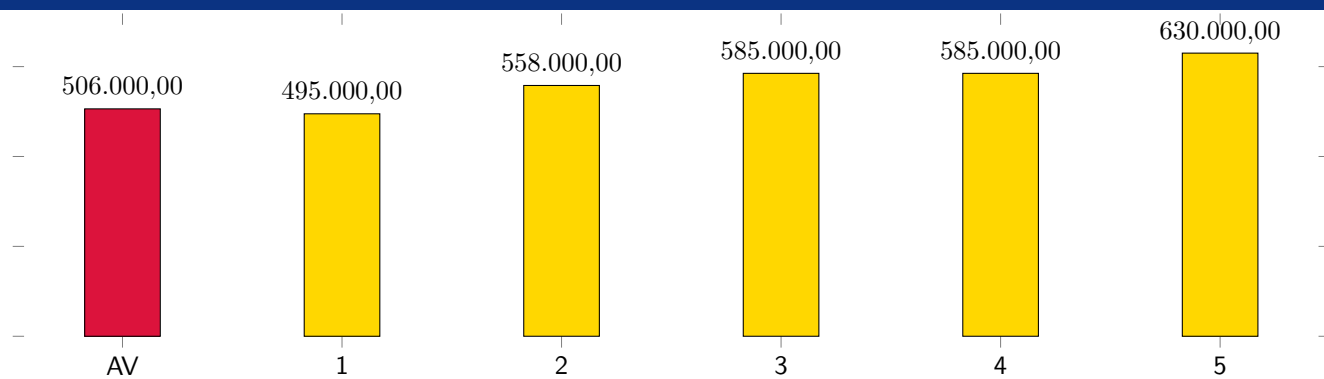
R\$ 506.000,00

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\$ 506.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.518,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	11,75%	Taxa Selic
Manutenção	3.000,00	0,05% 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		0,32% ao mês	Total 2	0,88% ao mês	

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,21% 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. 74,90% **R\$ 379.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	X	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).