

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário THIAGO DE AGUIAR PEREIRA		Nº CPF / CNPJ 13237161730		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010259955	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 12		Matrícula 51.963	
Logradouro R ALMERINDA DE CASTRO		Nº 180		Andar	
Bairro/Setor CAMPO GRANDE		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	
		CEP 23073-080		Latitude -22.894020	
				Longitude -43.587510	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Crescente <input checked="" 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		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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 38.358,96 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,201613 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	---	--	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa		Contato Telefônico Acompanhante:	
---	--	---	--	---	--

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: 8		Nº Total de Unidades no condomínio: 31	
				Nº de Elevadores: 0	
				Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Casa <input checked="" 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 25 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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 0	
Dimensões Área Privativa: 58,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 58,00 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 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: 23/04/2022

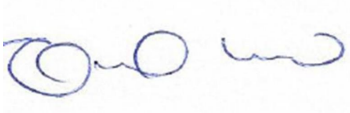
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) 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

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 semelhantes. Matrícula averba 256 vagas ao condomínio, porém não refere-se especificamente a unidade, para fins de cálculo foi considerada a vaga de garagem conforme elementos amostrais. Dados de área construída retirado da certidão de elementos cadastrais.

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

1	Logradouro R ALMERINDA DE CASTRO	Nº 180	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23073-080	Latitude -22.894020 Longitude -43.587510
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 140.000 COD. JC21219		Fonte de Informações JULLIO CESAR IMÓVEIS		Telefone (21) 96776-5878
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 25/04/2022	Valor m² R\$ 2.413,79	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 58		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 58,00		
2	Logradouro R ALMERINDA DE CASTRO	Nº 180	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23073-080	Latitude -22.894020 Longitude -43.587510
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$ 120.000 COD. JC21212		Fonte de Informações JULLIO CESAR IMÓVEIS		Telefone (21) 96776-5878
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 25/04/2022	Valor m² R\$ 2.264,15	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 53		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 53,00		
3	Logradouro R ALMERINDA DE CASTRO	Nº 180	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23073-080	Latitude -22.894020 Longitude -43.587510
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 130.000 COD. 8599		Fonte de Informações Imobplace Corretores Associados		Telefone (31) 3500-3513
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 25/04/2022	Valor m² R\$ 2.321,43	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 56		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 56,00		
4	Logradouro R AUGUSTA CANDIANI	Nº 100	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23070-020	Latitude -22.902580 Longitude -43.578910
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 145.000 COD. ACG 002		Fonte de Informações Corretor Gomes		Telefone (24) 99833-3363
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 145.000,00	Data Venda / Oferta 25/04/2022	Valor m² R\$ 2.900,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 50,00		
5	Logradouro AV MERGULHAO	Nº 400	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CAMPO GRANDE	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23087-045	Latitude -22.882670 Longitude -43.551385
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 140.000 COD. AP0409		Fonte de Informações DREAM IMÓVEIS		Telefone (21) 98324-8831
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 25/04/2022	Valor m² R\$ 2.800,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 50		Área Comum (m²)	Vida Útil (em anos) 60	
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 50,00		

Tabela de homogeneização																	
Grau de Fundamentação:				Grau de Precisão:													
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo													
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	58,00	140.000,00	2.413,79	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.293,10		
Amostra 2	53,00	120.000,00	2.264,15	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	2.086,41		
Amostra 3	56,00	130.000,00	2.321,43	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	2.183,30		
Amostra 4	50,00	145.000,00	2.900,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	2.406,77		
Amostra 5	50,00	140.000,00	2.800,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	2.553,60		
Fatores:																	
(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														MÉDIAS DAS AMOSTRAS			
														Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.613,25
																Valor Máximo	2.996,03
Cálculo Valor Avaliação																	
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00									
Área da Edificação (m²): 58,00				Valor m²: R\$ 2.304,64				Valor Edificação: R\$ 133.669,12									
Valor de Liquidez: R\$ 91.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 133.669,12									
				Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 134.000,00									
Avaliação para Garantia de Financiamento																	
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real															
Valor Edificação	R\$ 134.000,00	Valor por extenso: cento e trinta 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											
51.963	0	Indefinido		58,00	R\$ 134.000,00	R\$ 91.000,00											
Valor Imóvel	R\$ 134.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e quatro 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																	
25/04/2022																	

"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 Vista da Rua
Descrição PLACA RUA
Data Foto 25/04/2022



Representação Vista da Rua
Descrição RUA CIMA
Data Foto 25/04/2022



Representação Fachada Principal
Descrição FACHADA DO CONDOMÍNIO
Data Foto 25/04/2022



Representação Fachada Principal
Descrição BLOCO DO CONDOMÍNIO (BLOCO 7)
Data Foto 25/04/2022



Representação Corredor
Descrição CORREDOR DE ACESSO AO APARTAMENTO
Data Foto 25/04/2022

Fotos da Amostra 1

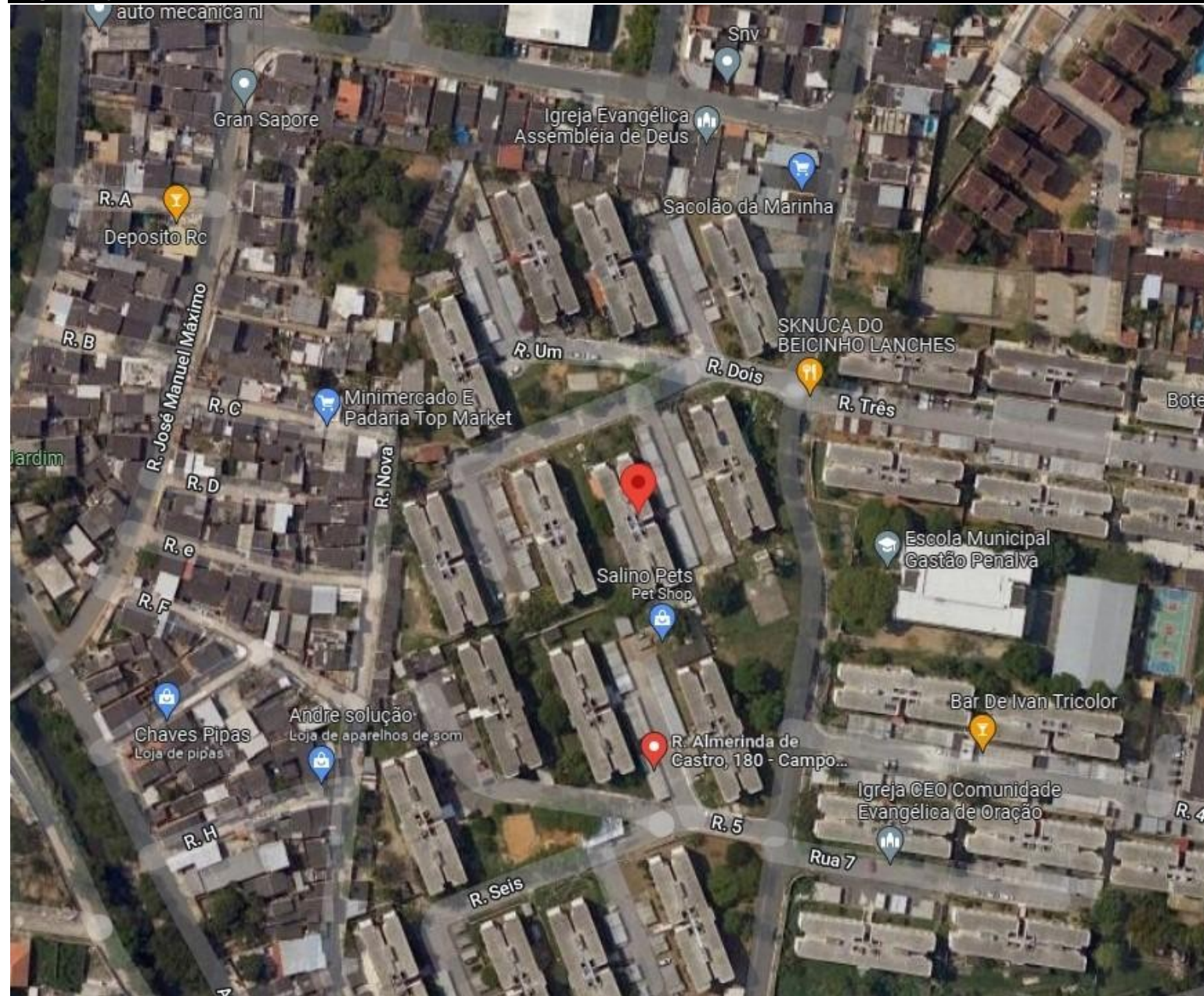
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 134.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	6,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25%	ao mês	Inflação média ao ano	2,70%	IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10%	ao mês	Custo financeiro	3,46%	ao ano
Total 1	0,36%	ao mês	Total 2	0,28%	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. 67,91% **R\$ 91.000,00**

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		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx