

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BRUNO LOPES DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 11189887797	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 210.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010047287	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1	Matrícula 18330	
Logradouro R CIRCACIANA CARVALHO		Nº 180	Andar 1º	
Bairro/Setor NOSSA SENHORA DE FATIMA		Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26521-050
			Latitude -22.807850	Longitude -43.434660

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 checked="" type="checkbox"/> Sistema/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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" 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 CHATUBA, MANOEL REIS, CENTRO E OUTROS.		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" 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: 190,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 19,00 m Fração Ideal: 44,210000 % Fundos 10,00 m Lado Esquerdo: 19,00 m	
---	--	--	--	---	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: SOMENTE 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 Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos: 3		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio: 3	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos TÉRREO (LOJA) + PAVIMENTO TIPO + TERRAÇO COBERTO		Uso do Edifício: Misto		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 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 checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliado <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 Avaliado Anos 20 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 171,88 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 171,88 m ² Área Averbada: 171,88 m ² Área não Averbada: _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios Face Imóvel <input checked="" 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

NÃO FOI EXECUTADA A VISTORIA INTERNA NO IMÓVEL. PARA EFEITO DOS CÁLCULOS, CONSIDERAMOS O IMÓVEL HABITADO, EM REGULAR ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO.

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 17/12/2021
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
NÃO PODEMOS AFIRMAR, UMA VEZ QUE, O IMÓVEL NÃO FOI VISTORIADO INTERNAMENTE.
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
NÃO PODEMOS AFIRMAR, UMA VEZ QUE, O IMÓVEL NÃO FOI VISTORIADO INTERNAMENTE.
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem?
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
O IMÓVEL POSSUI PORTÃO DE GARAGEM, PORÉM, NA DOCUMENTAÇÃO NÃO MENCIONA DIREITO A VAGA.
 - 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

TRATA-SE DE PRÉDIO MISTO LOCALIZADO NA ESQUINA COM A RUA ERNESTO CARDOSO. CONSTITUI-SE POR PAVIMENTO TÉRREO, ONDE SE TEM UMA FUNERÁRIA E UM APARTAMENTO TÉRREO; MAIS PAVIMENTO SUPERIOR E TERRAÇO COBERTO.

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

1	Logradouro R ERNESTO CARDOSO	Nº 1400	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor NOSSA SENHORA DE FATIMA	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26521-457	Latitude -22.806685 Longitude -43.431901
	Descrição APARTAMENTO TIPO CASA - BOM ESTADO		Fonte de Informações MG IMOVEIS		Telefone (21) 3761-2331
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 1.785,71	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 140		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 50	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 140,00		
2	Logradouro AV CARMELA DUTRA	Nº 400	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26530-020	Latitude -22.807610 Longitude -43.415263
	Descrição APARTAMENTO TIPO CASA - 1º ANDAR COM PISCINA E CHURRASQUEIRA		Fonte de Informações LUIS CAMPOS		Telefone (21) 97528-4657
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 1.833,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 150		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 50	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 150,00		
3	Logradouro R PEDRO ALVARES CABRAL	Nº 200	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26525-052	Latitude -22.810353 Longitude -43.425732
	Descrição APARTAMENTO BOM ESTADO		Fonte de Informações ANA GUIMARÃES		Telefone (21) 98771-7192
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 50	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 100,00		
4	Logradouro R RAMIS GALVAO	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ANCHIETA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21645-510	Latitude -22.818890 Longitude -43.393850
	Descrição APARTAMENTO TIPO CASA - BOM ESTADO		Fonte de Informações MG IMOVEIS		Telefone (21) 3761-2331
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 1.400,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 50	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 100,00		
5	Logradouro R AZELAIDE RODRIGUES DA SILVA	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade NILOPOLIS	UF RJ	CEP 26525-020	Latitude -22.808460 Longitude -43.421230
	Descrição APARTAMENTO DUPLEX - BOM ESTADO		Fonte de Informações RENATO VIEIRA		Telefone (21) 97223-5754
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 17/12/2021	Valor m² R\$ 1.923,08	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 260		Área Comum (m²) 0	Vida Útil (em anos) 50	
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 260,00		


Tabela de homogeneização											
Grau de Fundamentação: II				Grau de Precisão: III							
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)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	140,00	250.000,00	1.785,71	0,9000	0,9500	1,0000	0,9500	0,9500	1,0000	1.377,92	
Amostra 2	150,00	275.000,00	1.833,33	0,9000	0,9700	0,9500	0,9500	0,9500	1,0000	1.372,23	
Amostra 3	100,00	250.000,00	2.500,00	0,9000	0,9300	1,0000	0,8500	0,9000	0,8500	1.360,65	
Amostra 4	100,00	140.000,00	1.400,00	0,9000	0,9300	1,0000	0,9000	1,0500	1,1500	1.273,45	
Amostra 5	260,00	500.000,00	1.923,08	0,9000	1,0500	0,9500	0,9000	0,9000	0,9500	1.328,50	
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Padrão de Construção, (6) - Fator Localização										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	1.342,55
										Valor Mínimo	939,79
										Valor Máximo	1.745,32

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 171,88	Valor m²: R\$ 1.342,55	Valor Edificação: R\$ 230.757,49
Valor de Liquidez: R\$ 186.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 231.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 231.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 231.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e um 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
18330	0	Indefinido		171,88	R\$ 231.000,00	R\$ 186.000,00
Valor Imóvel	R\$ 231.000,00	Valor por extenso: duzentos e trinta e um mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação Sênior Consultoria	Nome do Avaliador	CREA / CAU
	CARLOS AUGUSTO ABREU	A13459-7

Local e Data RIO DE JANEIRO 17/12/2021	
--	--

"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
Data Foto 17/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/12/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 17/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/12/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/12/2021

Fotos da Amostra 1

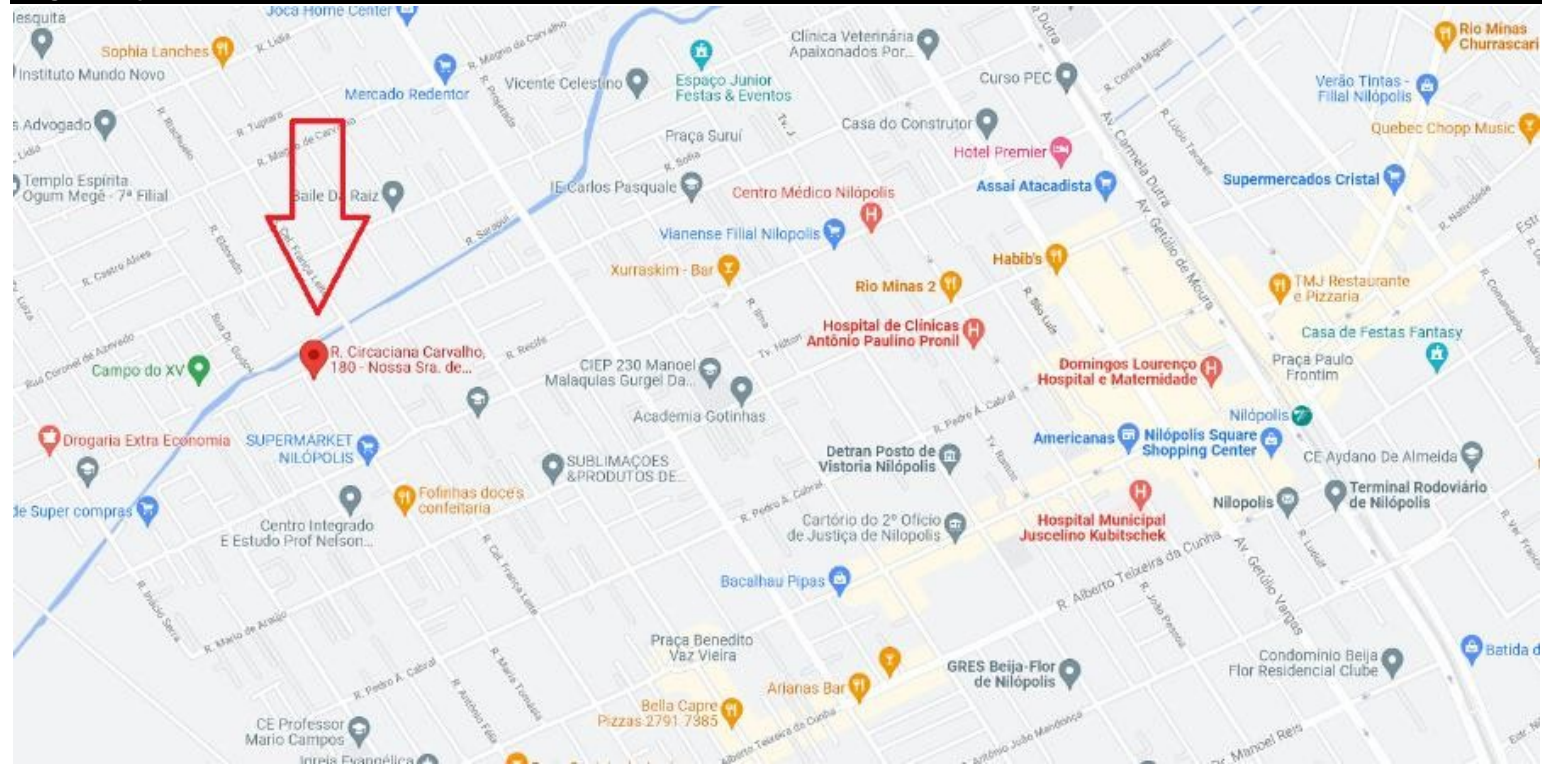
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 231.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	920,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	10,25%	Taxa Selic + 1%
Manutenção/administração		0,35% ao mês	Inflação média ao ano	9,57%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,17% ao mês	Custo financeiro		0,62% ao ano
Total 1		0,55% ao mês	Total 2		0,05% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,60% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 80,52% **R\$ 186.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	X	médio		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	X	recessivo

CONSIDERAÇÕES:

O PRESENTE VALOR DE LIQUIDACAO FORÇADA, SEGUE AS DETERMINAÇÕES ESTABELECIDAS FORNECIDAS PELO CONTRATANTE.