

## 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

<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <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 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		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b> CHATUBA, MANOEL REIS, CENTRO E OUTROS.		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 190,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 10,00 m    Lado Direito: 19,00 m Fração Ideal: 44,210000 %    Fundos 10,00 m    Lado Esquerdo: 19,00 m	
---	--	--	--	---	--

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

<b>Tipo do Acompanhante</b> <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

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b> 3		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 3	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos TÉRREO (LOJA) + PAVIMENTO TIPO + TERRAÇO COBERTO</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Misto		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 20 Ano Construção	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 171,88 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 171,88 m <sup>2</sup> Área Averbada: 171,88 m <sup>2</sup> Área não Averbada: _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Nº Dormitórios</b> <b>Face Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
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 Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 140,00			
Área Privativa 140		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50					
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	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
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 Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 150,00			
Área Privativa 150		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50					
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	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
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 Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00			
Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50					
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	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
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 Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 100,00			
Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50					
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	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa			
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 Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 260,00			
Área Privativa 260		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50					

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		
<b>Fatores:</b> (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Padrão de Construção, (6) - Fator Localização										<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>	1.342,55	
										Valor Mínimo	939,79	
										Saneamento das Amostras (+/-30%)	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 CARLOS AUGUSTO ABREU
		CREA / CAU 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

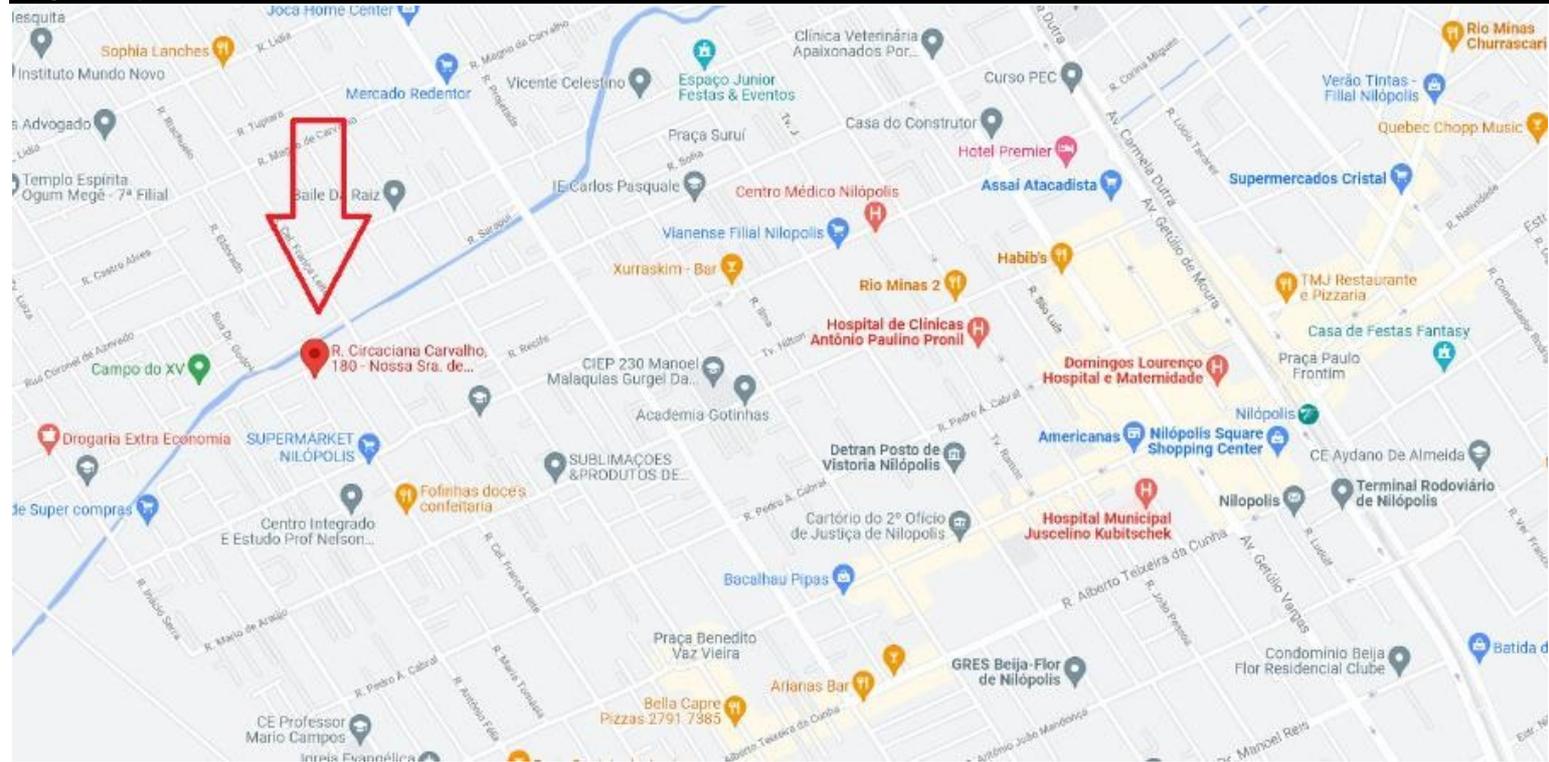
Fotos da Amostra 2

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
<b>Total 1</b>		<b>0,55% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,05% ao mês</b>

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.