

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário WELLINGTON LUIS CORREIA DE LIMA		Nº CPF / CNPJ 09311597767	Nome Condomínio/Empreendimento CONJUNTO COQUEIRO NORTE	
Valor Compra Venda R\$ 690.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010129629	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 12	Matrícula 45.809	
Logradouro EST 7 RIACHOS		Nº 1681	Andar LOTE 07	Complemento CS 48
Bairro/Setor SANTISSIMO		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23098-006 Latitude -22.859660 Longitude -43.531926

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: Paralelepípedo		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Área de Risco _____	
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 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 CAMPO GRANDE, SENADOR CAMARÁ, BANGU 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 28.615,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,011111 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ 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 Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº de Pavimentos: 2	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio: 90	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos CASA DUPLEX EM CONDOMÍNIO		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 checked="" type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" 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 20 Ano Construção		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: 2
---	--	------------------------------

Fachada Principal Pintura	Esquadrias Madeira	Nº Pavimentos da Unidade 2	Nº Dormitórios
Dimensões Área Privativa: 147,69 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 147,69 m ² Área Averbada: 147,69 m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0	Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" 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 BOM ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO.

Questões Complementares

Sim Não

Data da Vistoria: 21/01/2022

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
- NO IPTU INFORMA UMA ÁREA DIFERENTE DA MATRÍCULA COM 190,00M² DE ÁREA EDIFICADA. PARA A AVALIAÇÃO CONSIDERAMOS A ÁREA DE 147,69M² INFORMADA NA MATRÍCULA.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
 - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

REALIZADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA. PARA EFEITO DOS CÁLCULOS, A ÁREA DE TERRENO FOI ESTIMADA VIA SATÉLITE, ADOTANDO-SE 250,00M² DE ÁREA PRIVATIVA.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro EST 7 RIACHOS	Nº 1681	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTISSIMO	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23098-006	Latitude -22.859660	Longitude -43.531926	
	Descrição CASA DUPLEX + ANEXO EM CONDOMINIO, REGULAR ESTADO - PISCINA			Fonte de Informações AME APOIO ADMINISTRATIVO		Telefone (21) 3404-2943	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 24/01/2022	Valor m² R\$ 2.153,85	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 200,00	Área da Edificação (m²) 130,00
	Área Privativa 130		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
2	Logradouro R CAPITAO FELISBINO	Nº 49	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTISSIMO	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23094-105	Latitude -22.880274	Longitude -43.513430	
	Descrição CASA LINEAR BOM ESTADO			Fonte de Informações CELSO VICTORINO		Telefone (21) 96511-5850	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 275.000,00	Data Venda / Oferta 24/01/2022	Valor m² R\$ 2.477,48	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 400,00	Área da Edificação (m²) 111,00
	Área Privativa 111		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
3	Logradouro R CANGUARETAMA	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SENADOR VASCONCELOS	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23085-520	Latitude -22.893630	Longitude -43.546600	
	Descrição CASA DUPLEX EM CONDOMINIO			Fonte de Informações NEWCORE - ROSANGELA		Telefone (11) 98925-1160	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	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\$ 395.000,00	Data Venda / Oferta 24/01/2022	Valor m² R\$ 2.323,53	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 220,00	Área da Edificação (m²) 170,00
	Área Privativa 170		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
4	Logradouro EST 7 RIACHOS	Nº 1681	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTISSIMO	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23098-006	Latitude -22.859660	Longitude -43.531926	
	Descrição CASA LINEAR BOM ESTADO			Fonte de Informações ERIKA		Telefone (21) 99152-7344	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 24/01/2022	Valor m² R\$ 2.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 160,00	Área da Edificação (m²) 100,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
5	Logradouro R RANCHO ALEGRE	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor SANTISSIMO	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23094-150	Latitude -22.876600	Longitude -43.518180	
	Descrição CASA DUPLEX ÓTIMO ESTADO			Fonte de Informações ROSSANA PISANI		Telefone (21) 96018-4584	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 410.000,00	Data Venda / Oferta 24/01/2022	Valor m² R\$ 2.628,21	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 250,00	Área da Edificação (m²) 156,00
	Área Privativa 156		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	130,00	280.000,00	2.153,85	0,9500	0,9700	1,1000	1,0500	1,0000	1,0000	2.292,41
Amostra 2	111,00	275.000,00	2.477,48	0,9500	0,9300	1,0000	0,9400	1,0000	1,0500	2.160,40
Amostra 3	170,00	395.000,00	2.323,53	0,9500	1,0400	1,0000	1,0300	0,9000	1,0000	2.128,07
Amostra 4	100,00	200.000,00	2.000,00	0,9500	0,9500	1,0500	1,0600	1,0000	1,0500	2.109,41
Amostra 5	156,00	410.000,00	2.628,21	0,9500	1,0100	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	2.156,11
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Padrão de Construção									Saneamento das Amostras (+/-30%)	
									Valor Mínimo	1.518,50
									Valor Máximo	2.820,06

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 147,69	Valor m²: R\$ 2.169,28	Valor Edificação: R\$ 320.380,96
Valor de Liquidez: R\$ 260.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 320.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 320.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte 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
45.809	0	Indefinido		147,69	R\$ 320.000,00	R\$ 260.000,00
Valor Imóvel	R\$ 320.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte 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	
25/01/2022	

"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
Data Foto 21/01/2022



Representação Vista da Rua
Descrição Servidão
Data Foto 21/01/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 24/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/01/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 21/01/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 24/01/2022

Fotos da Amostra 1

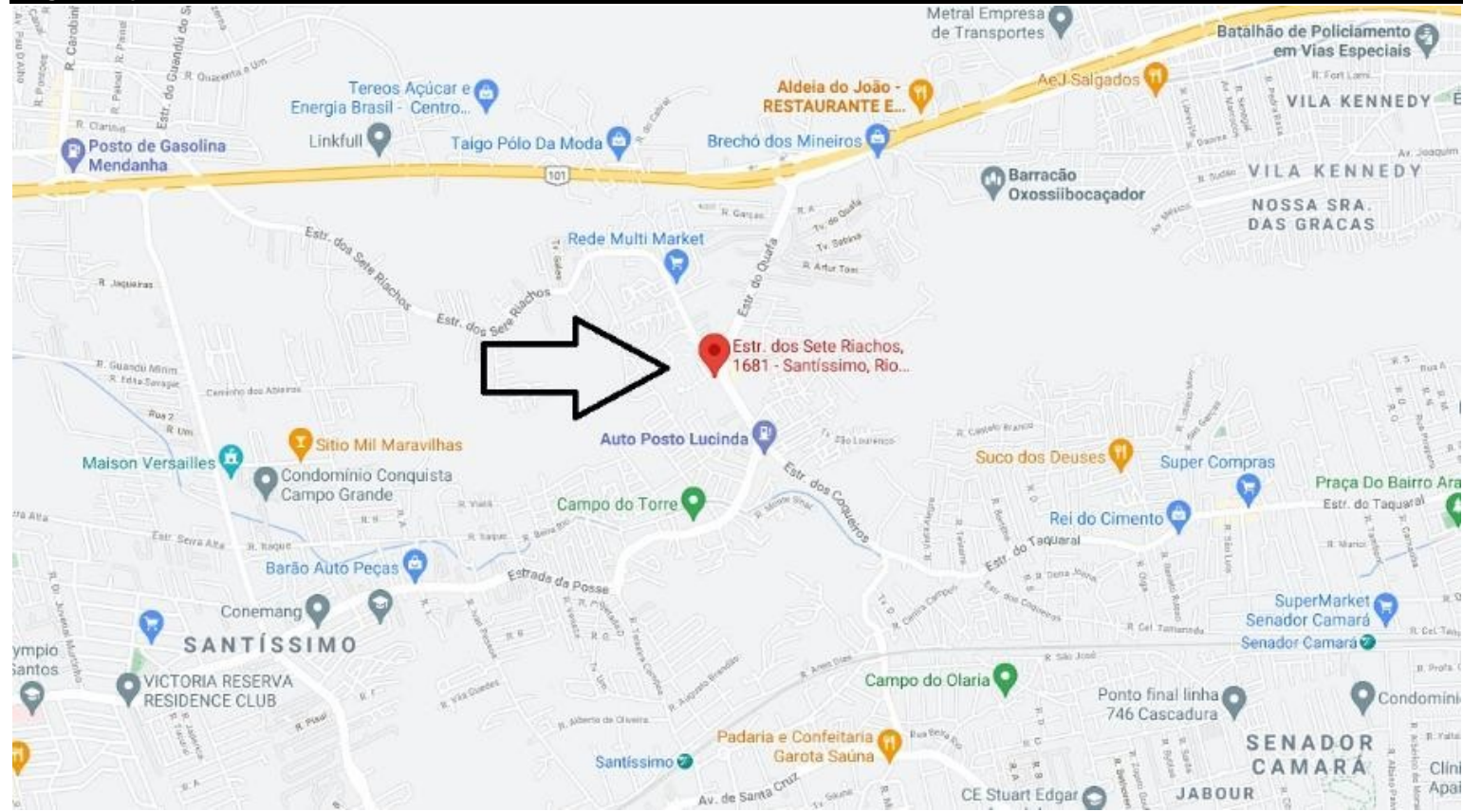
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

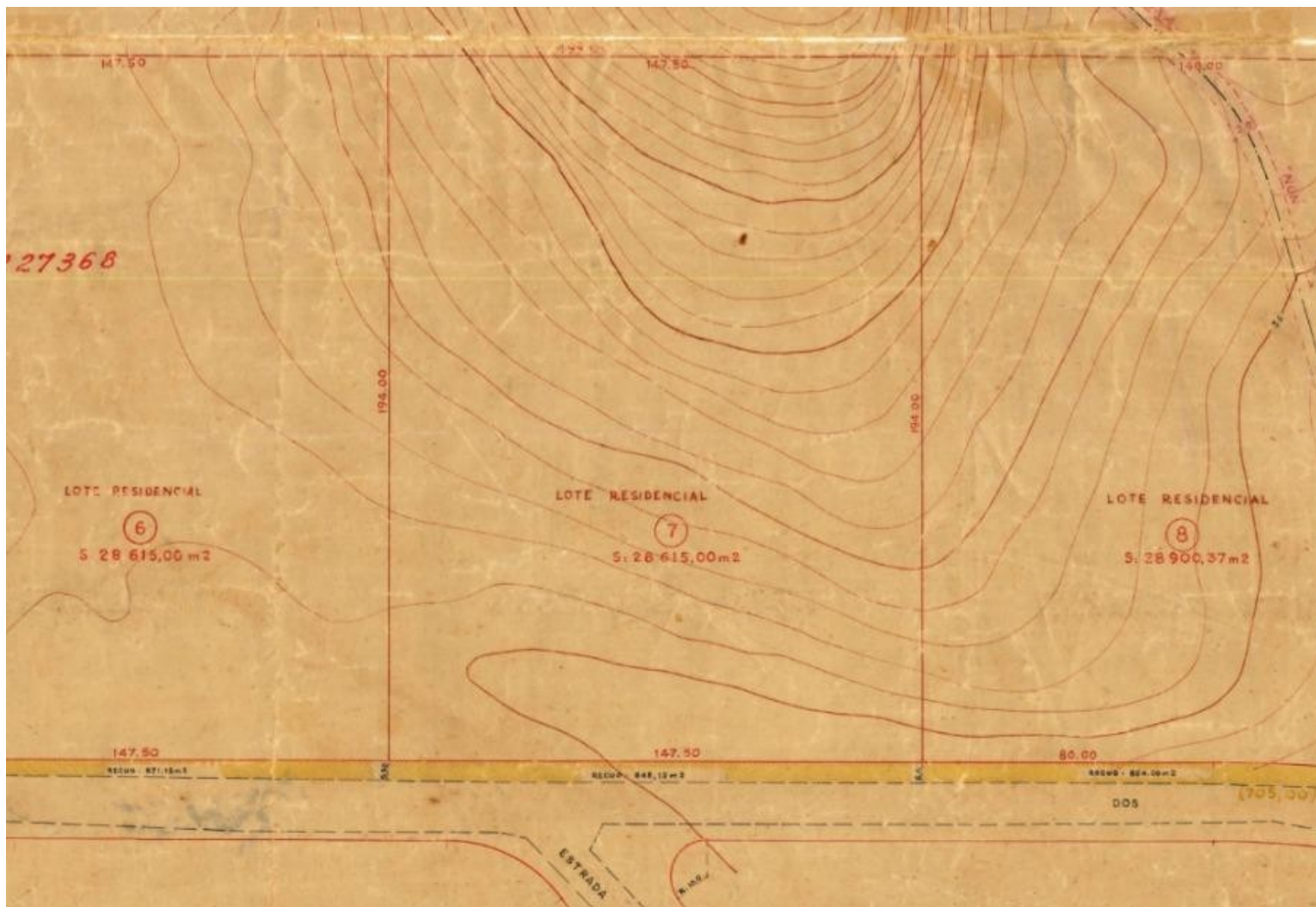
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra



Representação: Planta de Quadra

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 320.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	382,00	0,01% 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		0,53% ao mês	Total 2		0,05% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,58% 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. 81,25% **R\$ 260.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo	
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio		médio/baixo	baixo	X
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal		normal/difícil	difícil	X
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal		normal/recessivo	recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

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