

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LUIZ ANTONIO ANGELINO DO PORTO NEVES		Nº CPF / CNPJ 81476493715	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 405.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 071522230010338	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 6	Matrícula 15.195	
Logradouro R MAJOR TOMAS GONCALVES		Nº 14	Andar	Complemento LT 14 QD 17
Bairro/Setor PARQUE LAGUNA E DOURADOS		Cidade DUQUE DE CAXIAS	UF RJ	CEP 25011-230 Latitude -22.795788 Longitude -43.313275

## 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 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		<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> VILA IDEAL, VILA NOVA, 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: 260,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 13,00 m Lado Direito: 20,00 m Fração Ideal: 0,644808 % Fundos 13,00 m Lado Esquerdo: 20,00 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 Avaliado

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b> 3		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 2	
<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</b> PRÉDIO 2 PAVIMENTOS + TERRAÇO COBERTO		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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	
				<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 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 checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
--	--	--	--	--	--

<b>Tipo Imóvel Avaliado</b> <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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b> Anos 20 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliado</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

<b>Uso do Imóvel Avaliado:</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</b> 3		<b>Nº Dormitórios</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 152,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 152,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: 152 m <sup>2</sup> Área não Averbada: m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input checked="" 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 BOM ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO.

**Questões Complementares** Sim Não


- Data da Vistoria: 27/12/2021
- 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 AFIMAR, POIS, O IMÓVEL NÃO FOI VISTORIADO INTERNAMENTE. CONFORME OBSERVADO EXTERNAMENTE, COMO TAMBÉM VIA SATÉLITE, O IMÓVEL APARENTA TER ÁREA EDIFICADA MAIOR QUE A DOCUMENTADA. CONSIDERAMOS A ÁREA EDIFICADA CONSTANTE NA DOCUMENTAÇÃO = 152,00M².
  - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?    
 NÃO PODEMOS AFIMAR, POIS, O IMÓVEL NÃO FOI VISTORIADO INTERNAMENTE. CONFORME OBSERVADO EXTERNAMENTE, COMO TAMBÉM VIA SATÉLITE, O IMÓVEL APARENTA TER ÁREA EDIFICADA MAIOR QUE A DOCUMENTADA. CONSIDERAMOS A ÁREA EDIFICADA CONSTANTE NA DOCUMENTAÇÃO = 152,00M².
  - 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**

CONFORME VISTORIA EXTERNA, TRATA-SE DE IMÓVEL DUPLEX, MAIS TERRAÇO COBERTO, EDIFICADO EM TERRENO BI-FAMILIAR. VERIFICADA A EXISTÊNCIA DE DOIS MEDIDORES DE ENERGIA NA FACHADA DO IMÓVEL.

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

1	Logradouro R CAPITAO PEREIRA LAGO	Nº 650	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE LAGUNA E DOURADOS	Cidade DUQUE DE CAXIAS	UF RJ	CEP 25010-005	Latitude -22.798257 Longitude -43.313412
	Descrição CASA TRIPLEX GEMINADA		Fonte de Informações MAUA ADMINISTRACAO		Telefone (21) 2673-0500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20
	Valor Venda / Oferta R\$ 255.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2021	Valor m² R\$ 3.227,85	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 79		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro R MAJOR TOMAS GONCALVES	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE LAGUNA E DOURADOS	Cidade DUQUE DE CAXIAS	UF RJ	CEP 25011-230	Latitude -22.795720 Longitude -43.313320
	Descrição CASA EM TERRENO BIFAMILIAR		Fonte de Informações Jorge de Almeida Franco		Telefone (21) 99999-5154
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2021	Valor m² R\$ 2.357,14	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				
3	Logradouro R MAJOR CANTUARIA	Nº 83	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PARQUE LAGUNA E DOURADOS	Cidade DUQUE DE CAXIAS	UF RJ	CEP 25011-235	Latitude -22.797323 Longitude -43.312080
	Descrição CASA ÓTIMO ESTADO - REFORMADA		Fonte de Informações Letícia Martins		Telefone (21) 99358-2358
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2021	Valor m² R\$ 3.900,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
4	Logradouro R JOSE LUIS RODRIGUES CALAZANS	Nº 40	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade DUQUE DE CAXIAS	UF RJ	CEP 25011-320	Latitude Longitude
	Descrição CASA DUPLEX BOM ESTADO COM PISCINA E CHURRASQUEIRA		Fonte de Informações Re/Max Prisma		Telefone (21) 3529-1515
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25
	Valor Venda / Oferta R\$ 525.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2021	Valor m² R\$ 3.088,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 170		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
5	Logradouro R TENENTE JOSE WILSON DA SILVA	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade DUQUE DE CAXIAS	UF RJ	CEP 25011-380	Latitude Longitude
	Descrição CASA TRIPLEX EM TERRENO BIFAMILIAR - VENDIDA		Fonte de Informações MG IMOVEIS		Telefone (21) 2672-0590
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 27/12/2021	Valor m² R\$ 3.100,00	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				

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)	Homogeneização (R\$/m²)			
Amostra 1	79,00	255.000,00	3.227,85	0,9000	0,9200	1,0800	0,9000	1,0500	2.727,72			
Amostra 2	140,00	330.000,00	2.357,14	0,9000	0,9800	0,9800	1,1500	1,0500	2.460,18			
Amostra 3	100,00	390.000,00	3.900,00	0,9000	0,9500	1,0300	0,8000	1,0000	2.747,63			
Amostra 4	170,00	525.000,00	3.088,24	0,9000	1,0300	0,9000	1,0000	0,9500	2.447,69			
Amostra 5	100,00	310.000,00	3.100,00	1,0000	0,9500	1,0300	0,9500	0,9500	2.737,60			
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Padrão de Construção									MÉDIAS DAS AMOSTRAS		2.624,16	
									Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo	1.836,91
											Valor Máximo	3.411,41
Cálculo Valor Avaliação												
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00					
Área da Edificação (m²): 152,00				Valor m²: R\$ 2.624,16			Valor Edificação: R\$ 398.872,32					
Valor de Liquidez: R\$ 307.000,00				Valor Imóvel:			R\$ 399.000,00					
				Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 399.000,00					
Avaliação para Garantia de Financiamento												
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real										
Valor Edificação	R\$ 399.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa e nove 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						
15	0	Indefinido		152,00	R\$ 399.000,00	R\$ 307.000,00						
Valor Imóvel	R\$ 399.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa e nove 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 27/12/2021												

"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 27/12/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/12/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 27/12/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/12/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/12/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 27/12/2021

Fotos da Amostra 1

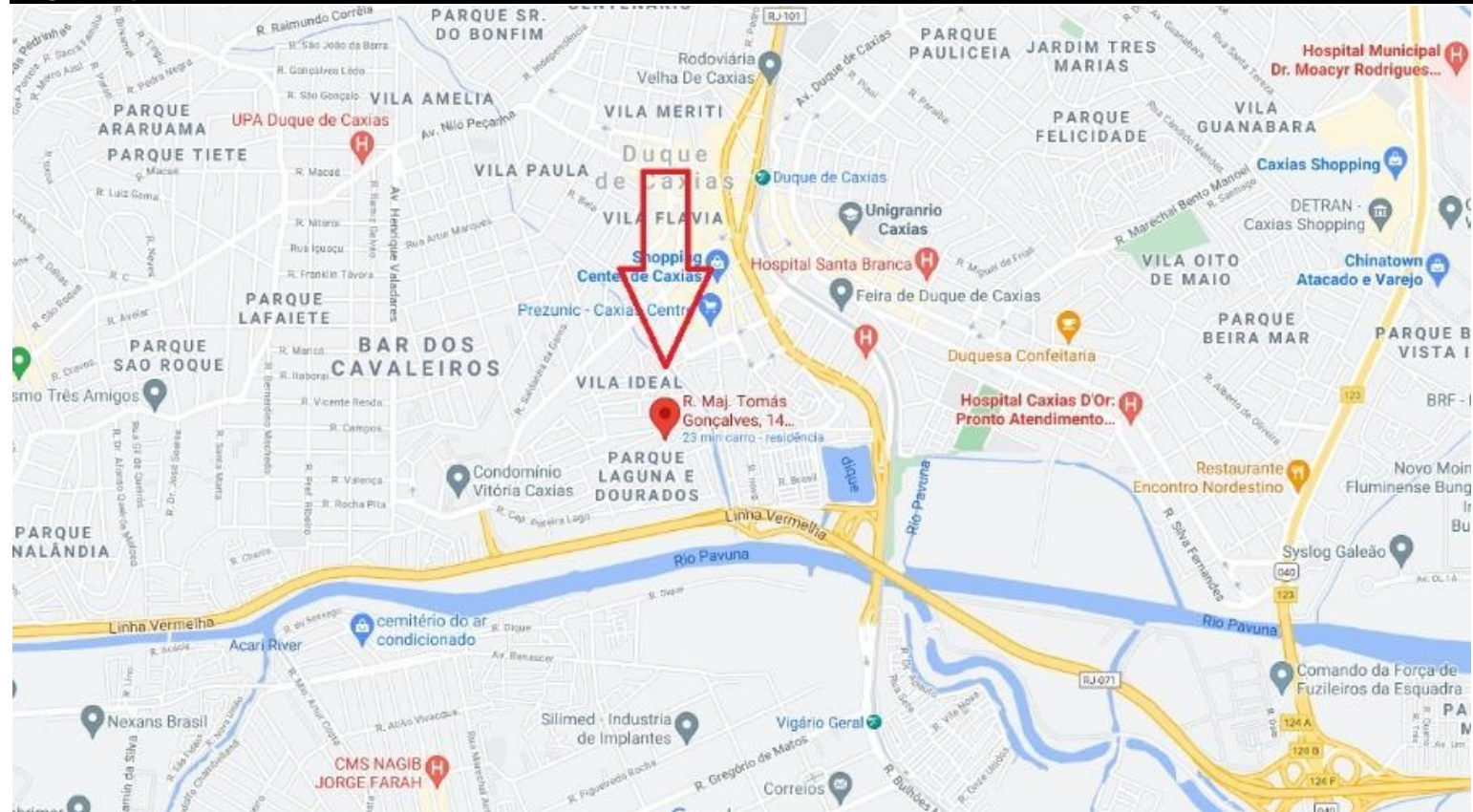
Fotos da Amostra 2

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\$ 399.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.005,00	0,02% 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		0,13% ao mês	Custo financeiro		0,62% ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,50% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,05% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,55% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 48 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. 76,94% **R\$ 307.000,00****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.