

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MAGNO DO REGO LOUZADA		Nº CPF / CNPJ 05827745782		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 370.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010079454	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 4		Matrícula 259701	
Logradouro R JOAO CRUZ COSTA		Nº 34		Andar	
Bairro/Setor GUARATIBA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	
		CEP 23025-240		Latitude -22.980683	
				Longitude -43.669657	
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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 SEPETIBA, PEDRA DE GUARATIBA, BARRA DE GUARATIBA E CAMPO GRANDE.		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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 360,00 m ² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 50,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 30,00 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 Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 1		Nº Unidades Por Andar: 2		Nº Total de Unidades no condomínio: 2	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos: CASA LINEAR GEMINADA		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 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 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 5 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 Texturizada / Pátina / Stucco		Esquadrias: Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade: 2	
				Nº Dormitórios: 3	
Dimensões Área Privativa: 119,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 119,00 m ² Área Averbada: 119 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 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: 25/11/2021
- 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

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

1	Logradouro AV JOSE MARIOZZI FILHO	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor GUARATIBA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23028-400	Latitude -22.980590 Longitude -43.660530
	Descrição CASA LINEAR BOM ESTADO		Fonte de Informações EFETIVA CASA		Telefone (21) 96555-3495
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00	Data Venda / Oferta 25/11/2021	Valor m² R\$ 3.428,57	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 70		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
2	Logradouro R ALEXIS CARREL	Nº 200	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor GUARATIBA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23028-130	Latitude -22.975570 Longitude -43.669720
	Descrição CASA DUPLEX NOVA - VENDIDA		Fonte de Informações Resgate Imóveis		Telefone (21) 98692-2024
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 25/11/2021	Valor m² R\$ 2.588,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 85		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
3	Logradouro R DURVAL DE MORAIS	Nº 210	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor GUARATIBA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23028-020	Latitude -22.977128 Longitude -43.662752
	Descrição CASA DUPLEX NOVA		Fonte de Informações YM IMOVEIS		Telefone (21) 96621-3446
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 330.000,00	Data Venda / Oferta 25/11/2021	Valor m² R\$ 4.285,71	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 77		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
4	Logradouro R DONARIO JOSE DE SOUZA	Nº 210	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor PEDRA DE GUARATIBA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23025-033	Latitude -22.994980 Longitude -43.624550
	Descrição CASA DUPLEX NOVA		Fonte de Informações HELTON LIMA SARDINHA		Telefone (21) 96586-4244
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 25/11/2021	Valor m² R\$ 3.600,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
5	Logradouro R FENIX	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor GUARATIBA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23028-470	Latitude -22.986760 Longitude -43.663460
	Descrição CASA LINEAR NOVA		Fonte de Informações CONFIANCA ASSESSORIA IMOBILIARIA		Telefone (21) 2413-1900
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 25/11/2021	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				

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	70,00	240.000,00	3.428,57	0,9000	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	2.900,57	
Amostra 2	85,00	220.000,00	2.588,24	1,0000	0,9200	1,0900	0,9000	1,0500	2.452,74	
Amostra 3	77,00	330.000,00	4.285,71	0,9000	0,9500	1,0500	0,9000	0,8500	2.943,33	
Amostra 4	75,00	270.000,00	3.600,00	0,9000	0,9400	1,0000	0,9000	0,9500	2.603,99	
Amostra 5	75,00	300.000,00	4.000,00	0,9000	0,9400	1,0000	0,9000	0,9500	2.893,32	
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.758,79
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Padrão de Construção									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.931,15 Valor Máximo 3.586,43

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 119,00	Valor m²: R\$ 2.758,79	Valor Edificação: R\$ 328.296,01
Valor de Liquidez: R\$ 269.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 328.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 328.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 328.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e oito 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
259701	0	Indefinido		119,00	R\$ 328.000,00	R\$ 269.000,00
Valor Imóvel	R\$ 328.000,00	Valor por extenso: trezentos e vinte e oito 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

<p>Local e Data RIO DE JANEIRO 26/11/2021</p>	
--	---

"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 25/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/11/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/11/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 25/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/11/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 25/11/2021

Fotos da Amostra 1

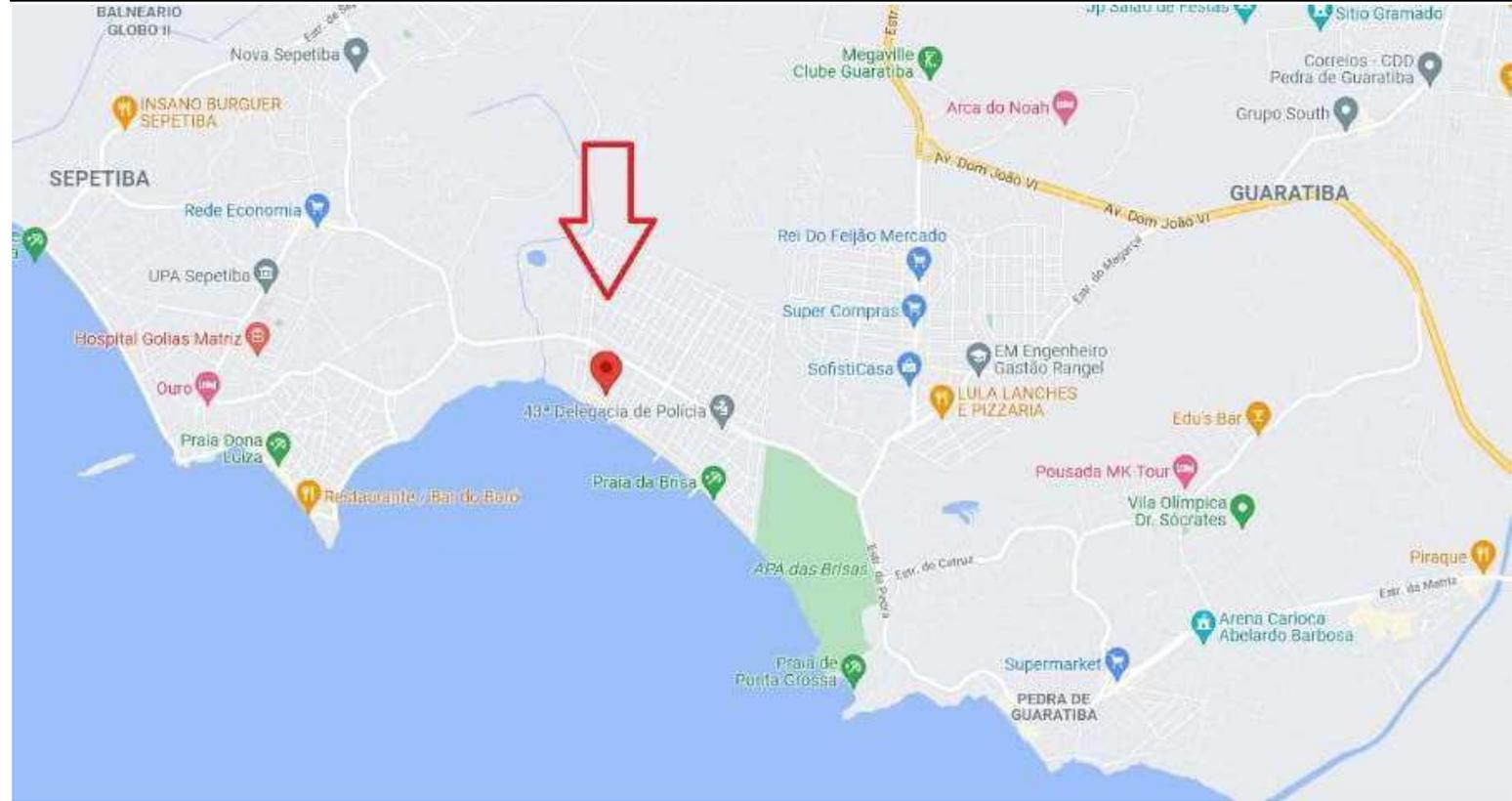
Fotos da Amostra 2

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\$ 328.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 890,00 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,35% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,62% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 8,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 5,67% IPCA 12 meses

Custo financeiro 2,44% ao ano

Total 2 0,20% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,82% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 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.

82,01% **R\$ 269.000,00****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	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

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