

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FLAVIO CLAUDINO DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 07684528726	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 390.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 141402461414	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 8	Matrícula 234969	
Logradouro TV DA BRANDURA		Nº 83	Andar	Complemento AP 102
Bairro/Setor VILA DA PENHA		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21211-800 Latitude -22.836575 Longitude -43.307623

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 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 BRÁS DE PINA, PENHA CIRCULAR, IRAJÁ E OUTROS.		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: 300,00 m ² Testada (Frente): 10,00 m Lado Direito: 30,00 m Fração Ideal: 0,200000 % Fundos 10,00 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: 3	Nº Unidades Por Andar: 5	Nº Total de Unidades no condomínio: 5	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos CASA TRIPLEX GEMINADA 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 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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <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 3		Nº Dormitórios 2	

Dimensões Área Privativa: 100,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 100,00 m ² Área Averbada: 100 m ² Área não Averbada m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" 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

Questões Complementares

- Data da Vistoria: 14/09/2021
- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| VAGA NO PARQUEAMENTO DO CONDOMÍNIO. | | |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Observações Finais

FOI EXECUTADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro TV DA BRANDURA	Nº 83	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA DA PENHA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21211-800	Latitude -22.836575
	Descrição CASA TRIPLEX GEMINADA EM CONDOMÍNIO - VG PARQUEAMENTO		Fonte de Informações ZAYLA IMÓVEIS		Telefone (21) 3738-3007
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 395.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 3.950,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
2	Logradouro TV DA BRANDURA	Nº 83	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA DA PENHA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21211-800	Latitude -22.836575
	Descrição CASA TRIPLEX GEMINADA EM CONDOMÍNIO - VG PARQUEAMENTO		Fonte de Informações LUCIO OLIVEIRA		Telefone (21) 3546-8999
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 400.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 4.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 100		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom				
3	Logradouro R MARCO POLO	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA DA PENHA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21221-400	Latitude -22.848330
	Descrição CASA TRIPLEX EM CONDOMÍNIO - VG NO CONDOMÍNIO		Fonte de Informações BRASIL BROKERS		Telefone (21) 2112-0500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10
	Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 3.658,54	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 82		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
4	Logradouro R LIBIA	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor VILA DA PENHA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21210-780	Latitude -22.839030
	Descrição CASA DUPLEX EM CONDOMÍNIO - VG NO CONDOMÍNIO		Fonte de Informações BRASIL BROKERS		Telefone (21) 2112-0500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 390.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 5.200,00	Padrão Normal//Médio	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 VALDEMAR MANGINI	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor BRAZ DE PINA	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21215-420	Latitude -22.834890
	Descrição CASA DUPLEX GEMINADA EM CONDOMÍNIO - VG NO CONDOMÍNIO		Fonte de Informações ZAYLA IMÓVEIS		Telefone (21) 3738-3007
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5
	Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00	Data Venda / Oferta 13/09/2021	Valor m² R\$ 3.846,15	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 65		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	100,00	395.000,00	3.950,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.555,00
Amostra 2	100,00	400.000,00	4.000,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.000,00
Amostra 3	82,00	300.000,00	3.658,54	0,9000	0,9500	1,1000	1,0400	1,1000	3.936,34
Amostra 4	75,00	390.000,00	5.200,00	0,9000	0,9300	0,9500	1,0400	0,9500	4.085,16
Amostra 5	65,00	250.000,00	3.846,15	0,9000	0,9100	1,0500	1,0800	1,1000	3.929,31
Fatores:									3.901,16
MÉDIAS DAS AMOSTRAS									2.730,81
Saneamento das Amostras (+/-30%)									5.071,51
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Padrão de Construção									Valor Mínimo
									Valor Máximo


Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 100,00	Valor m²: R\$ 3.901,16	Valor Edificação: R\$ 390.116,00
Valor de Liquidez: R\$ 310.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 390.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 390.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 390.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa 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
234969	0	Indefinido		100,00	R\$ 390.000,00	R\$ 310.000,00
Valor Imóvel	R\$ 390.000,00	Valor por extenso: trezentos e noventa 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 15/09/2021</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 14/09/2021



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 14/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/09/2021



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 14/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 14/09/2021

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

VALOR FINAL DO IMÓVEL**R\$ 390.000,00****Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	867,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	7,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,33% ao mês	Inflação média ao ano	5,67%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,17% ao mês	Custo financeiro	1,50%	ao ano
Total 1		0,52% ao mês	Total 2		0,12% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% 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. 79,49% **R\$ 310.000,00****Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		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.