

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário LILIA DOS SANTOS DE LIMA	Nº CPF / CNPJ 02053575719
Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 350.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010274229	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 6
Matrícula 37.217	
Logradouro R ARMANDO DE GODOI	Nº 116
Andar	Complemento AP 101
Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade RIO DE JANEIRO
UF RJ	CEP 21051-440
Latitude -22.871952	Longitude -43.263787

<b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>		
<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 type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: 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> Transporte <input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> Parque	<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>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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
<b>Limites do Bairro/Setor</b> 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		

<b>Terreno</b>		
<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: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,500000 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m

<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado	<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> 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		

<b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>				
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano

<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>Uso do Edifício:</b> Residencial	<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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"/> 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"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> TV Satélite
				<input type="checkbox"/> Depósito Individual
				<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
				<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 30 Ano Construção	<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</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 Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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> 0	
<b>Fachada Principal Pintura</b>	<b>Esquadrias Alumínio</b>	<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	<b>Nº Dormitórios 0</b>
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 72,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 72,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: 72 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>	<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0	<b>Face Imóvel</b> <input 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>
---	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

<b>Manifestações sobre a garantia</b>	
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?	
<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

<b>Questões Complementares</b>	Sim	Não
Data da Vistoria: 11/05/2023		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Documentação fornecida não informa sobre vaga de garagem.		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Documentação fornecida não informa sobre vaga de garagem.		
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**

Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R FREDERICO DE ALBUQUERQUE Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21050-840	Latitude -22.875043	Longitude -43.259695						
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 96 m² por R\$ 360.000			Fonte de Informações STYLLUS IMOBILIARIA CACHAMBI		Telefone (21) 3907-7777						
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00	Data Venda / Oferta 15/05/2023	Valor m² R\$ 3.750,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 96,00					
	Área Privativa 96		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
2	Logradouro R FRANCISCO MEDEIROS Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21051-020	Latitude -22.874963	Longitude -43.262455						
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 370.000			Fonte de Informações STYLLUS IMOBILIARIA CACHAMBI		Telefone (21) 3907-7777						
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 370.000,00	Data Venda / Oferta 15/05/2023	Valor m² R\$ 4.933,30	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 75,00					
	Área Privativa 75		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro R TAMIARANA Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21051-060	Latitude -22.876393	Longitude -43.265129						
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 73 m² por R\$ 395.000			Fonte de Informações Vivax Prime Imóveis		Telefone (21) 96774-1221						
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 395.000,00	Data Venda / Oferta 15/05/2023	Valor m² R\$ 5.410,95	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 73,00					
	Área Privativa 73		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro R JULIO BORGES Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21050-500	Latitude -22.879025	Longitude -43.257525						
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 90 m² por R\$ 440.000			Fonte de Informações NOVA ÉPOCA IMÓVEIS		Telefone (21) 3559-6700						
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 440.000,00	Data Venda / Oferta 15/05/2023	Valor m² R\$ 4.888,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 90,00					
	Área Privativa 90		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						
5	Logradouro R FRANCISCO MEDEIROS Nº 0	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km						
	Bairro/Setor HIGIENOPOLIS	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21051-020	Latitude -22.874963	Longitude -43.262455						
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 450.000			Fonte de Informações FORMATO DELTA ASSESSORIA LTDA		Telefone (21) 99999-9727						
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 15/05/2023	Valor m² R\$ 5.625,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 80,00					
	Área Privativa 80		Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60						

**Tabela de homogeneização**

Grau de Fundamentação: I		Grau de Precisão: I													
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Multiplicativo													
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	96,00	360.000,00	3.750,00	0,9700	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.746,63
Amostra 2	75,00	370.000,00	4.933,30	0,9700	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.833,15
Amostra 3	73,00	395.000,00	5.410,95	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.248,62
Amostra 4	90,00	440.000,00	4.888,00	0,9700	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.978,43
Amostra 5	80,00	450.000,00	5.625,00	0,9700	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.565,38
Fatores:															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														Valor Mínimo	3.412,11
														Valor Máximo	6.336,77

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 72,00	Valor m²: R\$ 4.874,44	Valor Edificação: R\$ 350.959,68
Valor de Liquidez: R\$ 246.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 350.959,68
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 351.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 351.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e um mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

**Unidades Autônomas**

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
37.217	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 351.000,00	Valor por extenso: trezentos e cinquenta e um mil reais
--------------	----------------	---

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO  
SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Local e Data  
SAO PAULO  
30/08/2023

"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 Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 15/05/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/05/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/05/2023

Fotos da Amostra 5



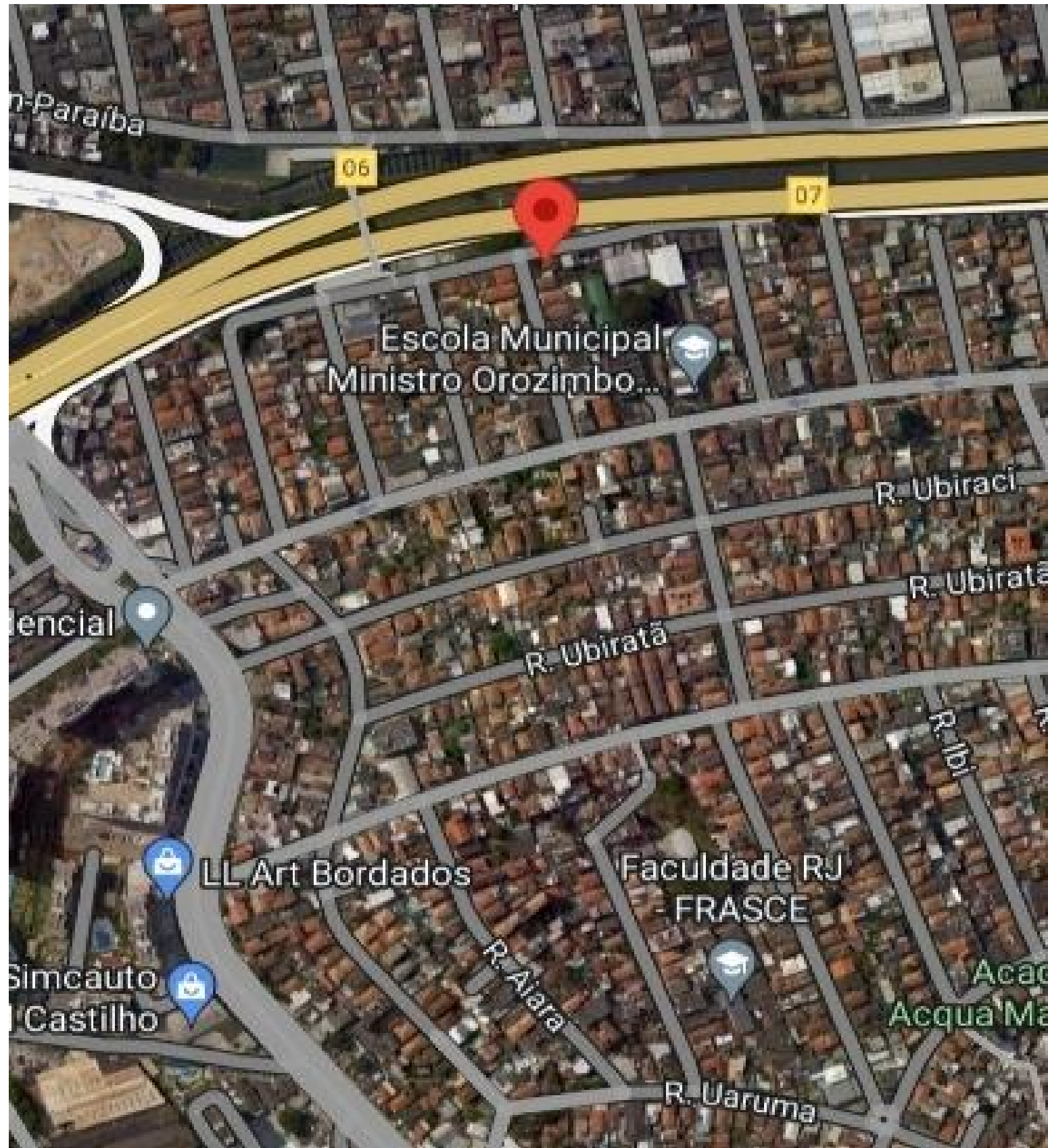
Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 15/05/2023

Imagem - Mapa





Representação: Mapa