

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JAQUELINE DE LIMA SARAIVA				Nº CPF / CNPJ 07890723784		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO MORAR IV				
Valor Compra Venda R\$ 295.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 641100043421				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 8		Matrícula 133.259						
Logradouro AV BRAZ DE PINA		Nº 756		Andar		Complemento AP 202				
Bairro/Setor PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21210-672		Latitude -22.838140	Longitude -43.292800	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☒ Outro - Descrever Abaixo Residencial e comercial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários Transporte ☐ Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Centro Comercial ☒ Público - Outros ☒ Coleta de Lixo ☒ Shopping ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização Valor Imóveis na Região Área Urbanizada Tendência Uso Terreno ☒ Urbano ☐ Crescente ☒ Mais de 75% ☐ Comercial ☐ Suburbano ☒ Estável ☐ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal//Médio ☒ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista Permanente			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 5,000000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos m Lado Direito: m Lado Esquerdo: m					
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:					
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos: 5		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores:		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☒ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☒ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo ☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 0			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 93,00 m² Área Privativa: 93,00 m² Área Averbada: 93 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 93,00 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ 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 possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 01/12/2022

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?

☐

☒

O imóvel não possui vaga.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☐

☒

O imóvel não possui vaga.

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?

☐

☒

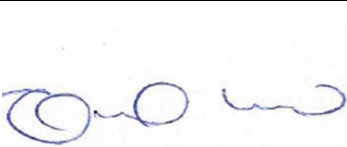
Observações Finais

Amostras:							Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno								
1	Logradouro AV BRAZ DE PINA		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km								
	Bairro/Setor BRAZ DE PINA		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21210-672		Latitude 0		Longitude 0						
	Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 98m² - Braz de Pina				Fonte de Informações Vila Rio Imobiliária			Telefone (21) 3457-8400							
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2022		Valor m² R\$ 3.265,31		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 98,00				
	Área Privativa 98			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60								
2	Logradouro AV LOBO JUNIOR		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km								
	Bairro/Setor PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21210-672		Latitude 0		Longitude 0						
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 90 m² por R\$ 310.000 COD. BJAP30240				Fonte de Informações GRUPO CANANO			Telefone							
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 310.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2022		Valor m² R\$ 3.444,44		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								
3	Logradouro R ANTONIO DO CARMO		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km								
	Bairro/Setor PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21210-280		Latitude -22.839523		Longitude -43.294130						
	Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 270.000 COD. PAAP25131				Fonte de Informações PATRIMÔNIO RIO IMOBILIÁRIA			Telefone (21) 99581-9223							
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 270.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2022		Valor m² R\$ 3.375,00		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								
4	Logradouro R JACARAU		Nº 87	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km								
	Bairro/Setor PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21215-004		Latitude -22.836963		Longitude -43.287988						
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 299.900 COD. ERICAADAUTO3030				Fonte de Informações ANDERSON TADEU DA SILVA MAIA			Telefone (21) 99889-0523							
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 299.900,00	Data Venda / Oferta 01/12/2022		Valor m² R\$ 2.999,00		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 100,00				
	Área Privativa 100			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60								
5	Logradouro AV BRAZ DE PINA		Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km								
	Bairro/Setor PENHA CIRCULAR		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 21210-672		Latitude 0		Longitude 0						
	Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 74m² - Penha Circular				Fonte de Informações PATRIMÔNIO RIO IMOBILIÁRIA			Telefone (21) 2303-1214							
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa						
	Valor Venda / Oferta R\$ 285.000,00	Data Venda / Oferta 01/12/2022		Valor m² R\$ 3.851,35		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 74,00				
	Área Privativa 74			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60								

Tabela de homogeneização																					
Grau de Fundamentação: II						Grau de Precisão: I															
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)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)					
Amostra 1	98,00	320.000,00	3.265,31		0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.946,94					
Amostra 2	90,00	310.000,00	3.444,44		0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	3.206,77					
Amostra 3	80,00	270.000,00	3.375,00		0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	2.893,64					
Amostra 4	100,00	299.900,00	2.999,00		0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	2.877,54					
Amostra 5	74,00	285.000,00	3.851,35		0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.441,08					
Fatores:																Valor Mínimo	2.151,24				
(1) - Fator Fonte, (2) - Equivalência, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Transposição, (6) - Fator Idade e Estado Conservação, (7) - Fator Localização, (8) - Fator Padrão de Construção, (9) - Área, (10) - Fator Físico, (11) - Amenidades																					
MÉDIAS DAS AMOSTRAS																					
Saneamento das Amostras (+/-30%)																Valor Máximo	3.995,15				

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 96,00		Valor m²: R\$ 3.073,19		Valor Edificação: R\$ 295.026,24		
Valor de Liquidez: R\$ 206.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 295.026,24		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 295.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 295.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e cinco 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
133.259	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 295.000,00	Valor por extenso: duzentos e noventa e cinco 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 SÃO PAULO 01/12/2022						

"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 imóvelavaliado, 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 01/12/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/12/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/12/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 01/12/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 01/12/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 01/12/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 01/12/2022

Fotos da Amostra 1

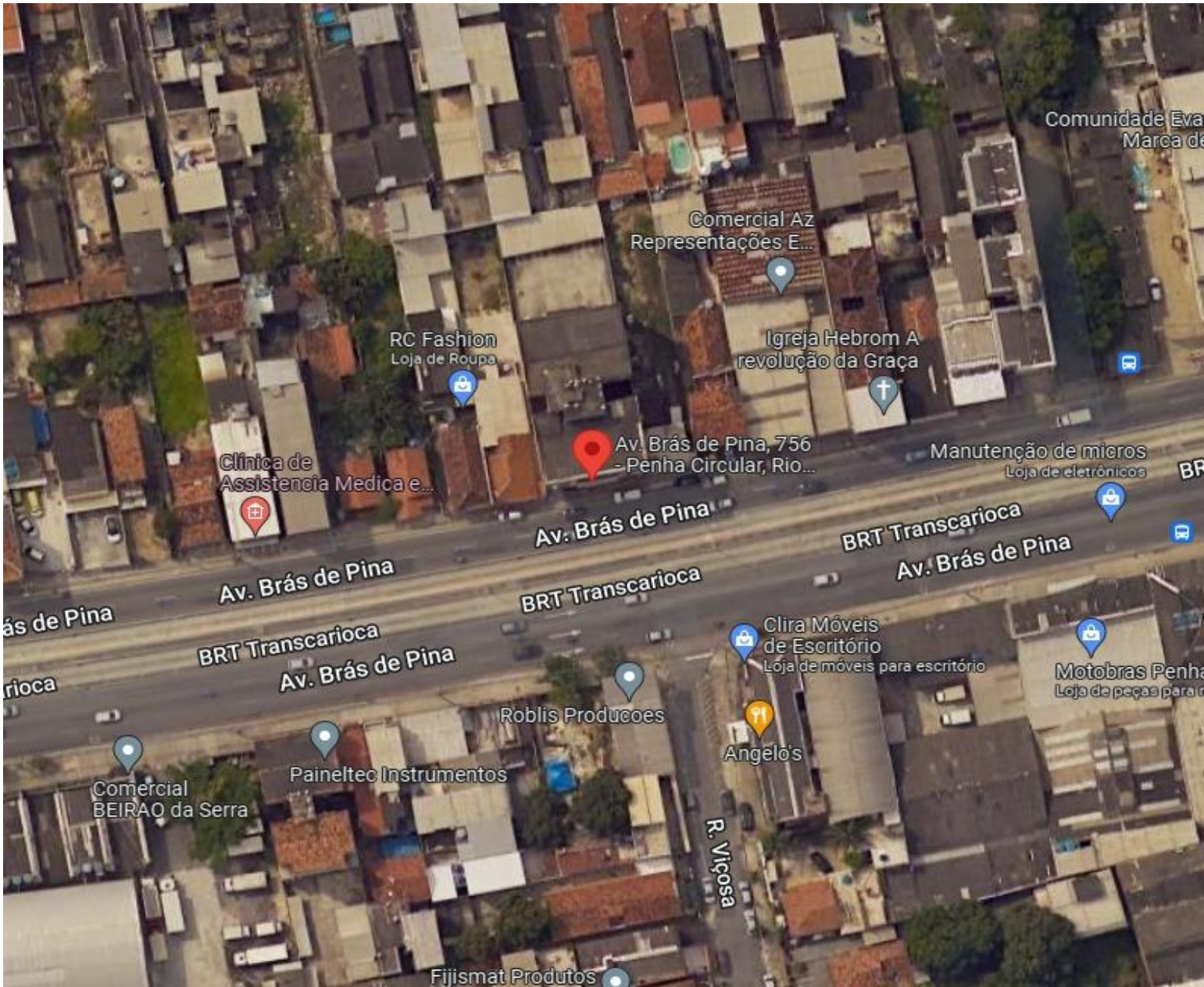
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 295.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano7,17% IPCA 12 meses

Custo financeiro8,01% ao ano

Total 20,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização36

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.

69,83%

R\$ 206.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: