

| | | | |
|-------------------------------|---|----------------|----------------|
| Proprietário: | Banco Santander (Brasil) S.A | Dossiê | 18458 |
| Tipo de Imóvel: | Loja | Uso do Imóvel: | Comercial |
| Endereço Completo: | Rua do Catete nº 214 Loja 26 | Nº: | 214 |
| Bairro: | Catete | Município: | Rio de Janeiro |
| | | UF: | RJ |
| | | CEP: | 22.220-001 |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Idade Imóvel: | 58 |

Metragens

| | | |
|--|--------------------------------|----------------|
| Área Terreno Total: | Matrícula: | Não consta |
| | IPTU/ITR: | Não consta |
| | Levantamento Planialtimétrico: | Não se aplica |
| | Empregada na avaliação: | Não se aplica |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula: | Não mencionada |
| | IPTU: | 29,00 |
| | Planta/Layout: | Não fornecido |
| | Contrato: | Não fornecido |
| | Empregada na avaliação: | 29,00 |

Observações impactantes na avaliação

Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
Vale destacar que consta na Ficha de "Demanda de Avaliação" fornecida que o imóvel encontra-se ocupado, entretanto o mesmo aparenta estar desocupado, tendo em vista tratar-se de loja e encontrar-se fechada quando da realização da vistoria, assim como também verificamos no laudo anterior realizado por outro terceiro, datado de 2023.



Índice de contaminação ambiental

Não foi detectado nenhum índice de contaminação do terreno onde está localizado o imóvel avaliando.

Resumo de Valores

| | | | |
|--|-------------------|------------------------|---------|
| -Terreno/Terra Nua | Valor de Mercado: | Valor de Liq. Forçada: | % Desc: |
| -Construções e Benfeitorias Averbadas | R\$ 190.000,00 | R\$ 138.000,00 | -27,37% |
| -Construções e Benfeitorias Não - Averbadas | Valor de Mercado: | Valor de Liq. Forçada: | % Desc: |
| -Fator Comercialização (quando aplicável) | FC | | |

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

| | | | | | |
|--|----------------|------------------------|----------------|---------|---------|
| Valor de Mercado: | R\$ 190.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R\$ 138.000,00 | % Desc: | -27,37% |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 20 meses | | | | |
| Validade do Laudo | 1 ANO | | | | |

| | | | |
|-------------------|----------------------------|----------------------|--|
| Data do laudo: | 30/04/2024 | Assinatura Avaliador | |
| Data da vistoria: | 15/04/2024 | | |
| Nome Avaliador: | Antônio José Dias de Lemos | CREA Resp.: | 45.259-D/RJ ART nº: |
| Telefone: | (21) 99984-3851 | Email | brasplanrio@uol.com.br |

| | |
|-------------------|----------|
| 1 - Tipo de Plano | Operação |
| | ISOLADO |

| | |
|------------------------------|-----|
| 2 - Cliente | CPF |
| Banco Santander (Brasil) S.A | |

| | | | |
|---------------|----------------|-----|-------------|
| 3 - Endereço | | nº | Complemento |
| Rua do Catete | | 214 | Loja 26 |
| Bairro | Município | UF | CEP |
| Catete | Rio de Janeiro | RJ | 22.220-001 |



4 - IMÓVEL

| | | | |
|----------------|--------------------|-------------|----------------|
| Tipo de Imóvel | Padrão Construtivo | Conservação | Idade Aparente |
| Loja | Médio | Bom | 35 anos |

| Terreno | | | | |
|-----------|--------------|-------------|-----------|------------|
| Área (m²) | Fração Ideal | Testada (m) | Formato | Topografia |
| Vide RGI | 0,005 | Vide RGI | Irregular | Plana |

| Construção | | | |
|------------|----------------|------------|------------|
| | Área privativa | Área comum | Área total |
| Loja | 29,00 | | 29,00 |
| | | | 0 |
| | | | 0 |
| | | TOTAL | 29,00 |

5 - AVALIAÇÃO

| | |
|---|--|
| Valor de Mercado R\$ 190.000,00 | Valor de Liquidação Forçada R\$ 138.000,00 |
|---|--|

| | |
|--|--------------------------------------|
| Empresa / CREA / Assinatura Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda. Antônio José Dias de Lemos CREA 45.259-D/RJ Data Rio de Janeiro, 30/04/2024 | Uso exclusivo da Engenharia do Banco |
|--|--------------------------------------|

| 6 - ACABAMENTOS | | | | | | | | | |
|---|------|--------------------|---|-------------------------|---|-----------------------------|---|---|--|
| FACHADAS | | Pastilha | | | | | | | |
| ESQUADRIAS | | Alumínio / Ferro | | | | | | | |
| Edificação | | | | | | | | | |
| | QTDE | COMPOSIÇÃO | | | | ESTRUTURA E FECHAMENTO | | | |
| SUB-SOLO | | | | | | Concreto armado / Alvenaria | | | |
| TÉRREO | 1 | 35 lojas | | | | Nº DE BLOCOS | | | |
| ANDAR TIPO | | Vide descrição | | | | 02 | | | |
| COBERTURA | | | | | | Nº DE ELEVADORES / BLOCO | | | |
| | | | | | | 02 | | | |
| Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X") | | | | | | | | | |
| Piscina | | Festa/Gin./Jogos | | Sauna | | Depósito individual | | | |
| Playground | | Gerador | | Guarita | | Vigilância | | X | |
| Churrasqueira | | Quadra Esportiva | | Apto. do zelador | | Lavanderia | | | |
| Descrição sucinta do imóvel | | | | | | | | | |
| <p>Trata-se de prédio de uso misto, construído em terreno de topografia plana, com padrão médio de acabamento e em bom estado de conservação.</p> <p>Apesar do endereço do imóvel não apresentar na documentação fornecida divisão do condomínio em blocos, o mesmo possui 01 bloco frontal e 01 bloco nos fundos, denominados no local como blocos I e II, além de vila de casas e apartamentos.</p> <p>O prédio frontal denominado "bloco I" é composto de pavimento térreo com 35 lojas, sendo parte localizadas em galeria interna ao edifício, 2º pavimento com 12 apartamentos (numerados como sobrelojas 201 a 212), 3º ao 12º pavimentos tipo com 18 apartamentos por andar, pavimento de cobertura com 11 apartamentos e servidos por 02 elevadores.</p> <p>O prédio dos fundos denominado "bloco II" é composto de pavimento térreo com 05 lojas, 2º pavimento com 20 apartamentos (numerados como sobrelojas 213 a 232) e sem elevador.</p> <p>Segundo informação obtida no local, todas as unidades do condomínio com exceção das lojas possuem utilização residencial.</p> <p>Observações:</p> <p>Não foi realizada vistoria interna do imóvel.</p> <p>A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.</p> <p>Vale destacar que consta na Ficha de "Demanda de Avaliação" fornecida que o imóvel encontra-se ocupado, entretanto o mesmo aparenta estar desocupado, tendo em vista tratar-se de loja e encontrar-se fechada quando da realização da vistoria, assim como também verificamos no laudo anterior realizado por outro terceiro, datado de 2023.</p> <p>O imóvel foi estimado em estado de regular a bom estado de conservação.</p> <p>Não foi possível obter a descrição interna do imóvel.</p> <p>A descrição interna do condomínio foi obtida através da vistoria, além de laudos anteriores realizados no condomínio / site da Prefeitura.</p> | | | | | | | | | |
| 7 - MICRO-REGIÃO | | | | | | | | | |
| Rede de água | X | Águas pluviais | X | Rede de gás | X | Guias e sargetas | X | | |
| Rede de esgoto | X | Rede telefônica | X | Asfalto | X | Passeio | X | | |
| Rede elétrica | X | Iluminação pública | X | Paralelepípedo | | Fossa | | | |
| ocupação principal | | padrão construtivo | | densidade demográfica | | tráfego no trecho | | | |
| residencial | | médio | | alto | | intenso | | | |
| 8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X") | | | | | | | | | |
| risco ambiental | | | | favela | | local turístico | | | |
| vista do mar | | | | histórico de alagamento | | ruídos | | | |
| córrego | | | | rua de feira | | outros | | | |

9 - MEMORIA DE CALCULO**Áreas**

| Compartimento | Real Privativa. | Homog. privativa | Real comum | Homog. comum | Real Total | Homog. Total |
|----------------|-----------------|------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Loja comercial | 29,00 | 29,00 | | | 29,00 | 29,00 |
| | | | | | - | - |
| | | | | | - | - |
| | | | | | - | - |
| Totais | | | | | 29,00 | 29,00 |

As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo

Avaliação

| | | | | | |
|------------|-----|----------|----------------|-------|---------------------------------|
| Terreno | R\$ | x | m ² | = R\$ | - |
| Construção | R\$ | 6.495,00 | x | 29,00 | m ² = R\$ 188.355,00 |
| | | | Total | R\$ | 190.000,00 |

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

| | | | |
|------------------|--|--|------------|
| Data da vistoria | 15/04/2024 | | NÃO |
| 1 | Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? | | |
| 2 | As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? | | X |
| 3 | As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? | | |
| 4 | O imóvel possui vaga de garagem? | | X |
| 5 | Se tem vagas, elas estão documentadas? | | X |
| 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 ? | | |

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
Não consta na Certidão do Registro de Imóveis a área do imóvel avaliando.
A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
O imóvel não possui vaga de garagem.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

METODOLOGIA

A melhor técnica de avaliação é a experiência do avaliador, mas há também regras científicas que o avaliador não pode esquecer. Na determinação do valor de um imóvel, sempre que possível, não nos devemos ater a um único aspecto econômico da questão, convido pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custos" e "utilidade" por inseparáveis e complementares.

Para alcançar o **VALOR DE MERCADO** será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo o **Nível de Rigor Normal**.

AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores, local, área, características, vaga, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:

Fator local: influência da localização do imóvel, na região em questão;

Fator área: visa corrigir as distorções existentes entre as áreas de maior ou menor dimensão dos imóveis pesquisados e daquela sob avaliação:

$$Fa = (Ap/Aa)^n$$

n = 0,125 - diferenças de áreas > 30%

n = 0,25 - diferenças de áreas < ou iguais a 30%

Fator características: referente a infra-estrutura da edificação e/ou conjunto, posição da unidade em relação a edificação e/ou conjunto, estado de conservação da unidade e/ou da edificação, ou ainda outras características específicas, consideradas caso a caso;

Fator vaga: número de vagas, em relação ao local, as características e ao padrão da edificação;

Fator padrão: padrão construtivo da unidade e/ou edificação;

Fator fonte: referente a amostra coletada ser oferta ou venda efetiva.

PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

| LOCAL: Rua do Catete nº 214 Loja 26 | | TIPO DE IMÓVEL: Loja em galeria | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|--|--------------|--------------------|--------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|---------------|----------|------------------|
| BAIRRO: Catete | | 35 anos | | | | | | | | | | | | | |
| CIDADE: Rio de Janeiro | | IF: Padrão médio | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | FONTE/ FONE | LOCALIZAÇÃO | No. vagas | VALOR R\$ | ÁREA (m²) | IDADE ANOS | INDICE FISCAL | FATOR FONTE | FATOR CARACT. | FATOR GARAG. | FATOR PADRAO | FATOR LOCAL | FATOR ÁREA | IF | VL. UNIT. R\$ |
| 1 | Aliança Viva Imóveis - Graciela Tel.: 3282-3500 Código na imobiliária: VFLJ082896 | Rua do Catete nº 214 Loja 25 Loja em galeria, com jirau | 0 | 220.000,00 | 29,00 | 35 | | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | | 6.486,00 |
| 2 | DNA Imóveis - Renata Tel.: 3936-8434 Código na imobiliária: CTLJ00017 | Rua do Catete nº 168-Fds Loja 03 Loja em galeria | 0 | 300.000,00 | 54,00 | 40 | | 0,95 | 1,10 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,08 | | 5.957,00 |
| 3 | Aliança Viva Imóveis - Graciela Tel.: 3282-3500 Código na imobiliária: FL00018 | Rua do Catete nº 168 Loja 05 Loja | 0 | 500.000,00 | 64,00 | 40 | | 0,80 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | | 7.563,00 |
| 4 | Telma Glória & Élder Neves Imóveis Tel.: 2558-3191 | Largo do Machado nº 29 unidade de sobreloja Sobreloja em galeria localizada no 2º pavimento | 0 | 390.000,00 | 28,00 | 30 | | 0,80 | 0,80 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,99 | | 7.060,00 |
| 5 | Gestão Patrimonial Tel.: 2541-9748 Código na imobiliária: 0603/004 | Rua Pedro Américo nº 166 Loja K Loja em galeria, com depósito em subsolo | 0 | 150.000,00 | 43,00 | 40 | | 0,90 | 1,30 | 1,00 | 1,05 | 1,20 | 1,05 | | 5.399,00 |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONSIDERAÇÕES | | | | | | | | | | | | MÉDIA | R\$ | 6.493,00 | |
| | | | | | | | | | | | | DESV. PADRÃO | R\$ | 859,00 | |
| | | | | | | | | | | | | LIM. SUP. (+ 20 %) | R\$ | 7.792,00 | |
| | | | | | | | | | | | | LIM. INF. (- 20 %) | R\$ | 5.194,00 | |
| | | | | | | | | | | | | VALOR UNITÁRIO | R\$ | 6.493,00 | |
| | | | | | | | | | | | | VALOR UNITÁRIO BÁSICO | R\$ | 6.495,00 | |
| | | | | VALOR DO IMÓVEL | ÁREA | Idade Aparente | | | unitário | Valor do Imóvel | | Valor de Mercado do Imóvel | | | |
| | | | | | 29,00 | 35 anos | | | 6.495,00 | 188.355,00 | | 190.000,00 | | | |

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| Cliente | | CPF | |
| Banco Santander (Brasil) S.A | | | |
| Endereço | | nº | Complemento |
| Rua do Catete | | 214 | Loja 26 |
| Bairro | Município | UF | CEP |
| Catete | Rio de Janeiro | RJ | 22.220-001 |

FOTOS DAS AMOSTRAS



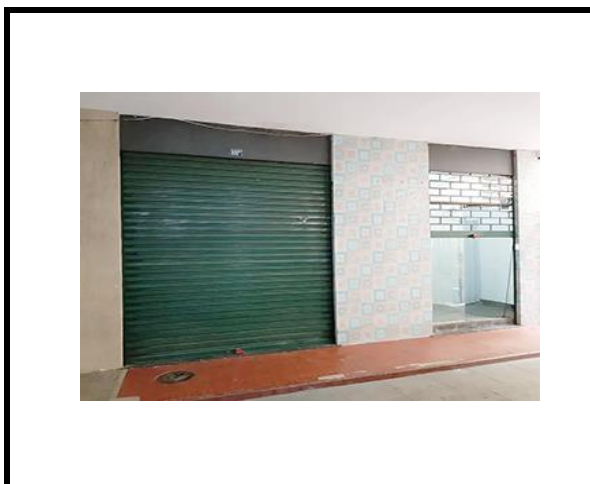
Amostra 1

Amostra 2



Amostra 3

Amostra 4



Amostra 5

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| Cliente | | CPF | |
| Banco Santander (Brasil) S.A | | | |
| Endereço | | nº | Complemento |
| Rua do Catete | | 214 | Loja 26 |
| Bairro | Município | UF | CEP |
| Catete | Rio de Janeiro | RJ | 22.220-001 |

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Logradouro

Logradouro



Identificação numérica do condomínio

Fachada



Entrada da galeria de lojas

Galeria de lojas



Identificação numérica do imóvel

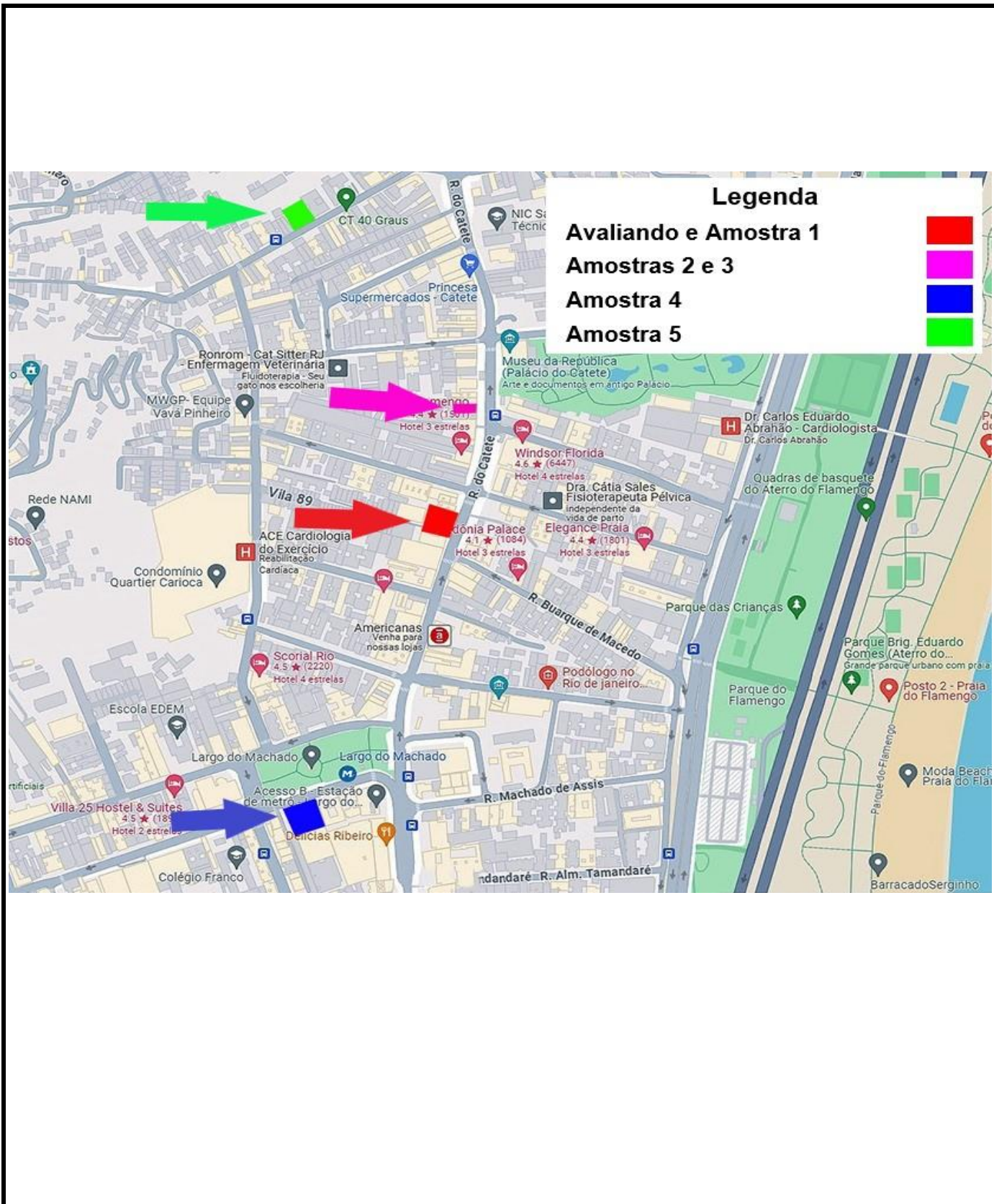


Fachada da loja (imóvel avaliando)

| | | |
|-------------------------------------|--|-----|
| Cliente | | CPF |
| Banco Santander (Brasil) S.A | | |

| | | | |
|----------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| Endereço | | nº | Complemento |
| Rua do Catete | | 214 | Loja 26 |
| Bairro | Município | UF | CEP |
| Catete | Rio de Janeiro | RJ | 22.220-001 |

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 190.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) % | | | Despesas financeiras: (taxas de mercado) | | |
|---|----------|---------------------|--|--------|---------------------|
| IPTU | 3.306,00 | 0,15% ao mês | Taxa da aplicação financ. | 12,50% | Taxa Selic + 2 % |
| Manutenção/administração | | 0,50% ao mês | Inflação média ao ano | 3,69% | IPCA 12 meses |
| Comissão de venda | | 0,30% ao mês | Custo financeiro | 8,50% | ao ano |
| Total 1 | | 0,95% ao mês | Total 2 | | 0,68% ao mês |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,63% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 20 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. 72,63% **R\$ 138.000,00**

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:

Atualmente existe grande dificuldade para comercialização de imóveis comerciais na maioria das localidades da cidade do Rio de Janeiro.