

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ROBSON CHAVES DA SILVA		Nº CPF / CNPJ 03328726705		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 1.584.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010220719	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 9		Matrícula 217934	
Logradouro AV ALFREDO BALHAZAR DA SILVEIRA		Nº 1440		Andar	
Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	
		CEP 22790-710		Latitude -23.020271	
				Longitude -43.453242	

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 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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input 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 checked="" type="checkbox"/> Crescente <input 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		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,167200 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	--	--

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

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
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	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input 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 type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliado <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 Avaliado Anos 15 Ano Construção	
				Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
--	--	--	--	------------------------------	--

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 282,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 282,00 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 2 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input 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
 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.

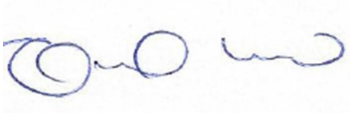
Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 20/06/2022
- 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?
 - 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 R MALBA TAHAN	Nº 320	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-400	Latitude -23.016623 Longitude -43.461972
	Descrição Cobertura duplex 274m2, linda e bem localizada no Recreio		Fonte de Informações KLVimóveis		Telefone (21) 99508-4722
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.299.000,00	Data Venda / Oferta 20/06/2022	Valor m² R\$ 4.740,88	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 274		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 274,00		Área da Edificação (m²) 274,00		
2	Logradouro R RABINO HENRIQUE LEMLE	Nº 130	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-040	Latitude -23.015680 Longitude -43.451790
	Descrição Cobertura Duplex Frente Praça Arborizada - Gleba A - bem localizada - área 310 m²		Fonte de Informações ANTÔNIO LUIZ		Telefone (21) 99646-0957
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4	Total de Banheiros 6	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.100.000,00	Data Venda / Oferta 20/06/2022	Valor m² R\$ 6.930,69	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 303		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 303,00		Área da Edificação (m²) 303,00		
3	Logradouro AV GENARO DE CARVALHO	Nº 2168	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22795-078	Latitude -23.022320 Longitude -43.481327
	Descrição Cobertura com 340m2 (200m2+140m2) totalmente decorado e pronto para morar com 03 vagas exclusivas.		Fonte de Informações Anisio Borba		Telefone (21) 97976-6777
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.510.000,00	Data Venda / Oferta 20/06/2022	Valor m² R\$ 4.441,18	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 340		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 340,00		Área da Edificação (m²) 340,00		
4	Logradouro R DESEMBARGADOR PAULO ALONSO	Nº 520	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-540	Latitude -23.019554 Longitude -43.478588
	Descrição Cobertura para venda possui 300 metros quadrados		Fonte de Informações CARLOS ARTUR DE ARAUJO GÓES		Telefone (21) 99986-0494
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.280.000,00	Data Venda / Oferta 20/06/2022	Valor m² R\$ 4.266,67	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 300		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 300,00		Área da Edificação (m²) 300,00		
5	Logradouro R PROFESSOR TACIEL CYLLENO	Nº 398	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES	Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 22790-010	Latitude -23.017576 Longitude -43.451623
	Descrição Cobertura duplex próxima à praia (posto 9), com: - 2 vagas de garagem; - salão com split; - 1 suíte com split e closet; - 1 suíte com split; - 1 quarto/escritório;		Fonte de Informações Pedro Gomes		Telefone (21) 99877-5092
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.300.000,00	Data Venda / Oferta	Valor m² R\$ 6.500,00	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 200		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa				
	Área Total do Terreno (em m²) 200,00		Área da Edificação (m²) 200,00		

Tabela de homogeneização															
Grau de Precisão: I															
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores															
Método de Computação: Aditivo															
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	274,00	1.299.000,00	4.740,88	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.314,20
Amostra 2	303,00	2.100.000,00	6.930,69	0,9500	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	5.960,39
Amostra 3	340,00	1.510.000,00	4.441,18	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.263,53
Amostra 4	300,00	1.280.000,00	4.266,67	0,9500	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.096,00
Amostra 5	200,00	1.300.000,00	6.500,00	0,9500	1,0000	0,9100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.590,00
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
Valor Mínimo 3.391,38															
Valor Máximo 6.298,27															
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 0,00				Valor m²: R\$ 0,00				Valor Terreno: R\$ 0,00							
Área da Edificação (m²): 282,00				Valor m²: R\$ 4.844,82				Valor Edificação: R\$ 1.366.239,24							
Valor de Liquidez: R\$ 930.000,00				Valor Imóvel:				R\$ 1.366.239,24							
				Valor de Mercado Total do Imóvel:				R\$ 1.366.000,00							
Avaliação para Garantia de Financiamento															
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real													
Valor Edificação	R\$ 1.366.000,00	Valor por extenso: um milhão e trezentos e sessenta e seis 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									
217934	0	Indefinido													
Valor Imóvel	R\$ 1.366.000,00	Valor por extenso: um milhão e trezentos e sessenta e seis 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															
20/06/2022															

"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 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 Identificação Numérica
Descrição PLACA
Data Foto 20/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/06/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 20/06/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 20/06/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 20/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO DIREITO
Data Foto 20/06/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO ESQUERDO
Data Foto 20/06/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/06/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/06/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/06/2022

Fotos da Amostra 4

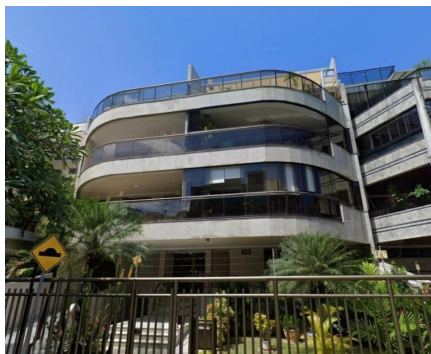


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 20/06/2022

Fotos da Amostra 5

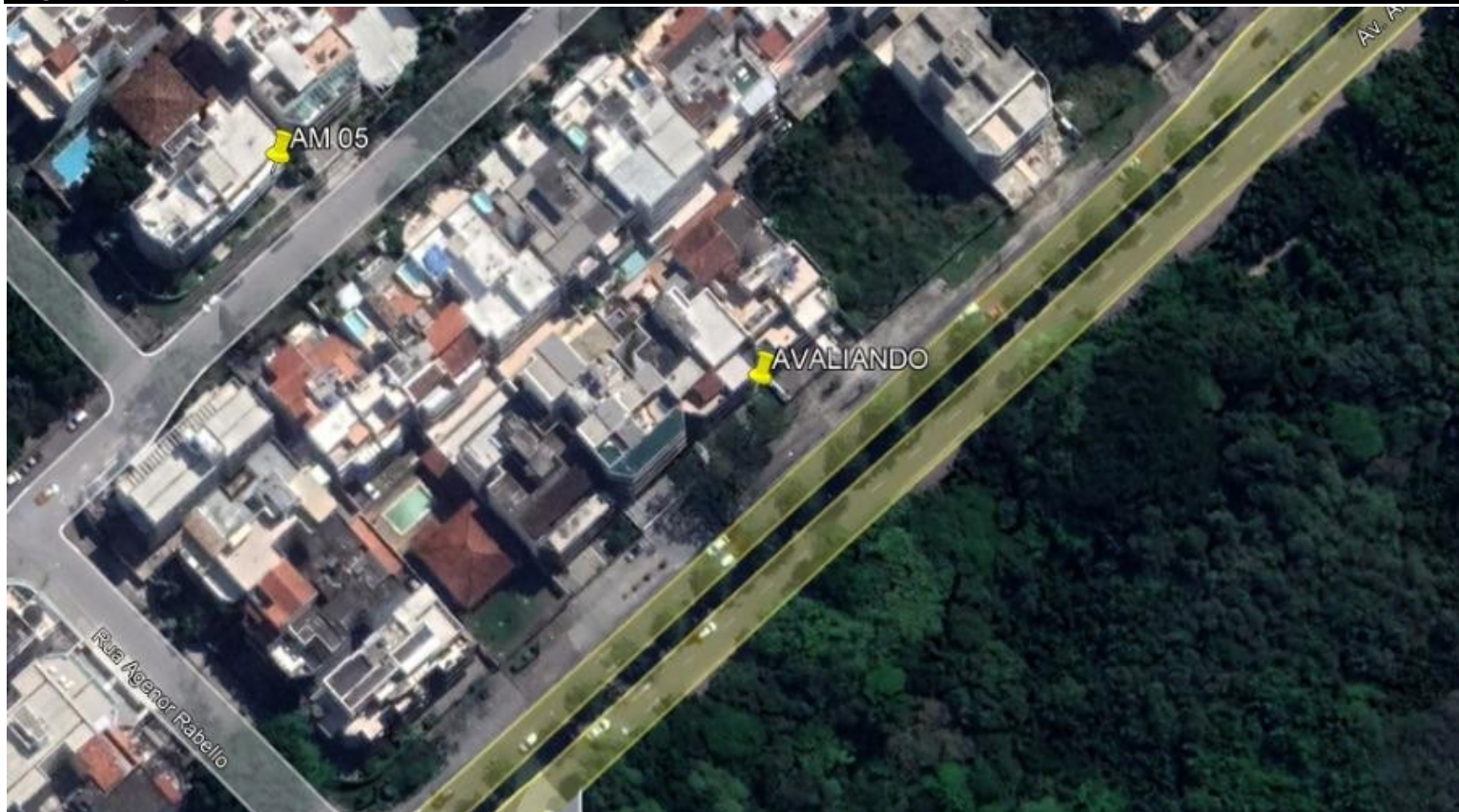


Representação Fachada Principal

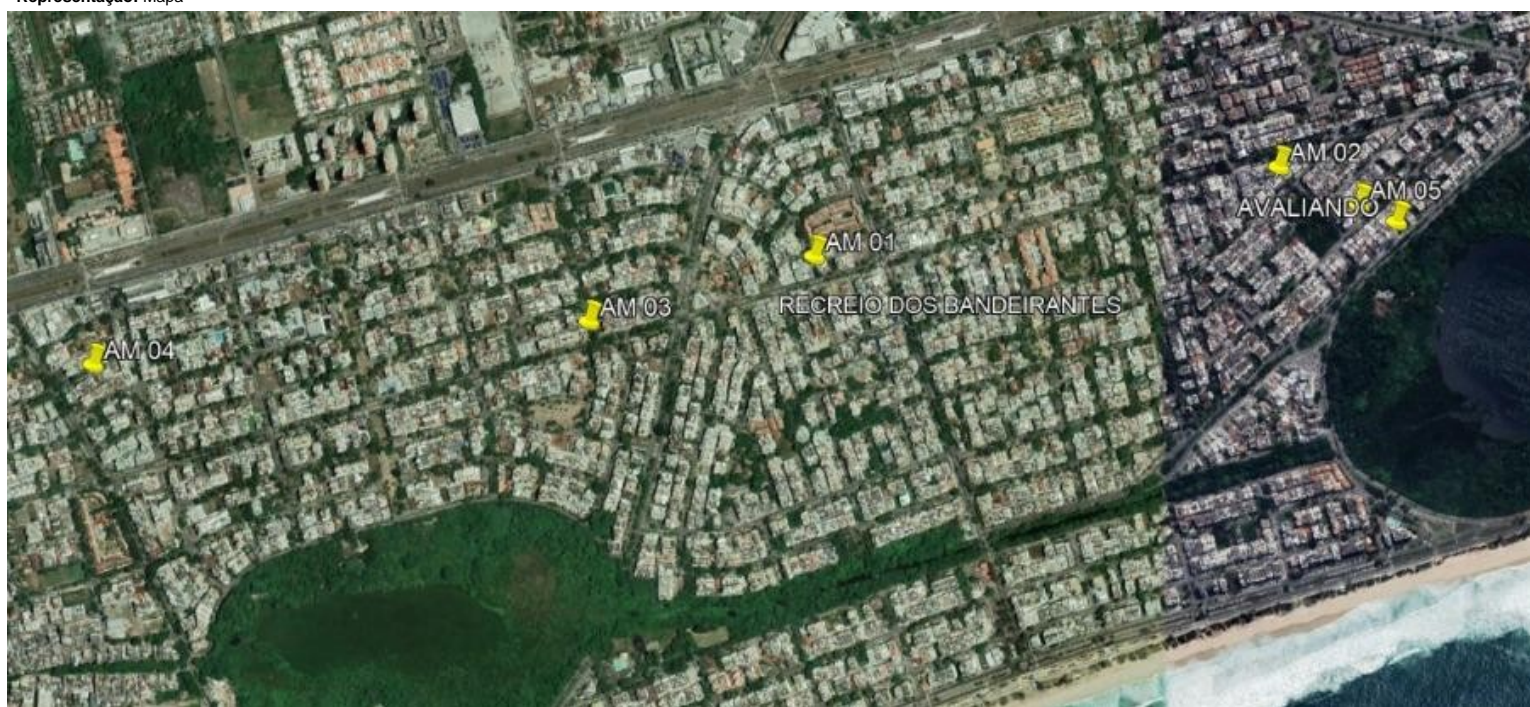
Descrição

Data Foto 20/06/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.366.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	6,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,25% ao mês	Inflação média ao ano	2,70% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,10% ao mês	Custo financeiro	3,46% ao ano
Total 1	0,36% ao mês	Total 2	0,28% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,64% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 60 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.

68,08% **R\$ 930.000,00****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	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

CONSIDERAÇÕES: