

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário REGINALDO DOS SANTOS OLIVEIRA JUNIOR			Nº CPF / CNPJ 14339125709			Nome Condomínio/ Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 225.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010252260			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 8		Matrícula 34532					
Logradouro R GENERAL MAGALHAES BARATA		Nº 206		Andar LOTE 4 QD 77		Complemento AP 201			
Bairro/Setor JARDIM AMERICA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 21240-070		Latitude -22.815086 Longitude -43.321434	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,100000 %				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa						
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo			Contato Telefônico Acompanhante:						
Condomínio / Imóvel Avaliando									
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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☒ Normal-baixo			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim		
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	
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 35 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim	
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: 65,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 65,00 m² Área Averbada: 65 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 semelhantes.									
Questões Complementares									
Data da Vistoria: 27/04/2023									
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?									

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018) Página 2 / 6

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 02/05/2023		

"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 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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2023

Fotos da Amostra 1

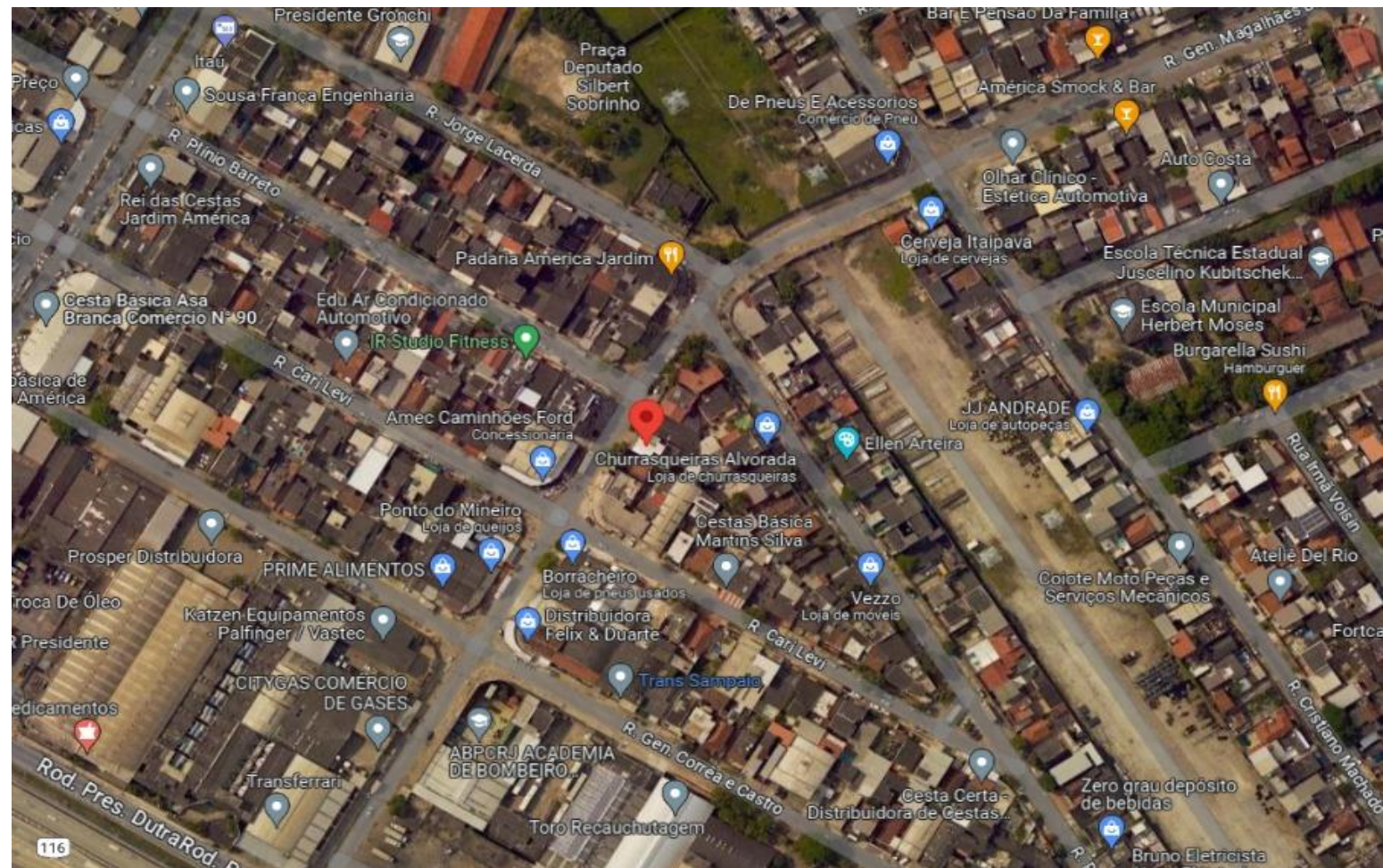
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

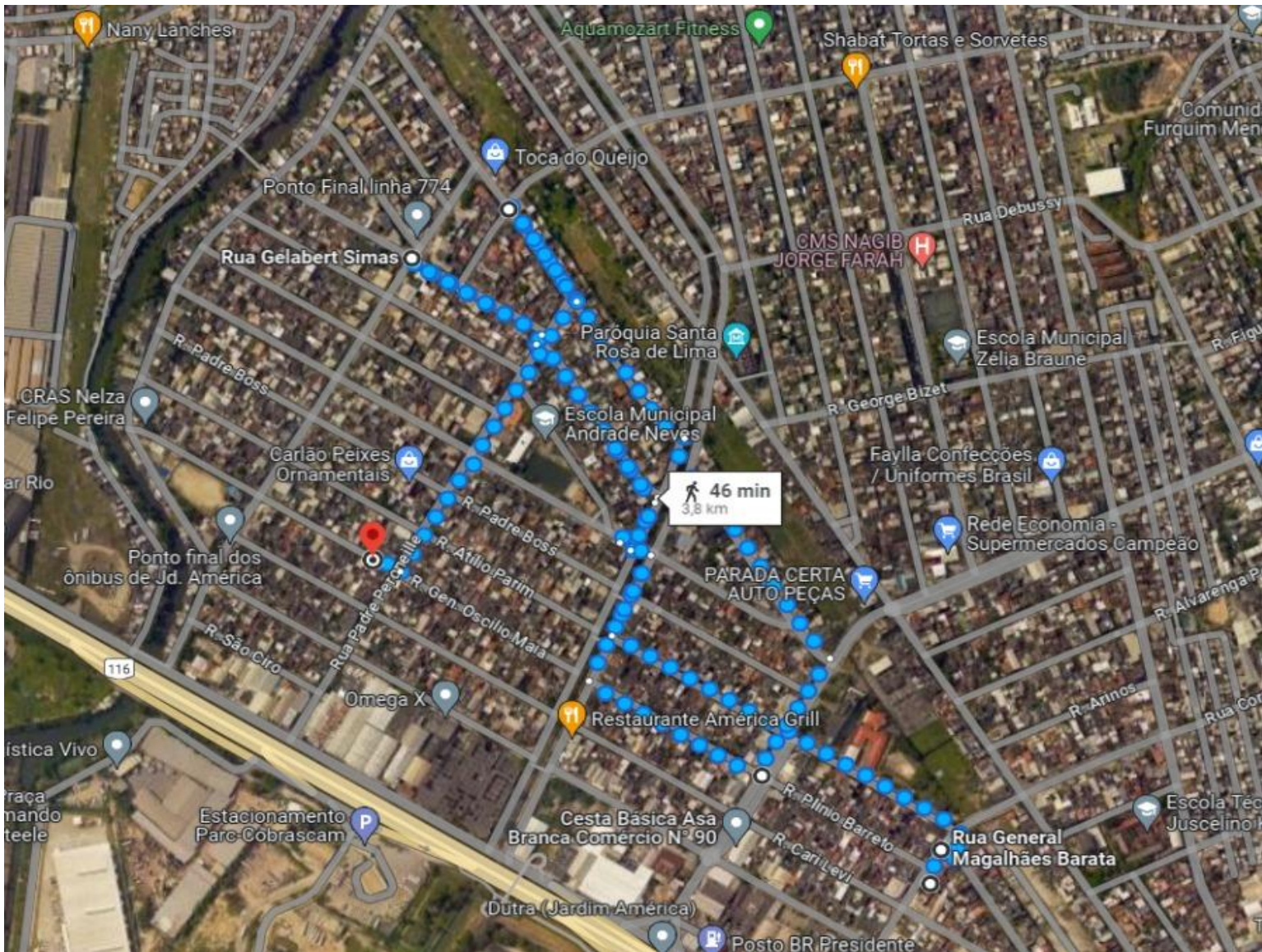
Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 235.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,41% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,36%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,86%	ao ano
Total 2		0,79% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,20% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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.

69,79% **R\$ 164.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: