

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário JULIANA DA COSTA MOREIRA				Nº CPF / CNPJ 05950508750		Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 1.800.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010279105			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 9			Matrícula 285.094			
Logradouro R GUILHERME BAPTISTA			Nº 100			Andar		Complemento AP 204	
Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES			Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 22790-160	Latitude -23.012810 Longitude -43.453310
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 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 type="checkbox"/> Transporte 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 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 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 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"/> Active (> 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: 572,00 m² Testada (Frente): 17,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 14,810000 % Fundos m Lado Esquerdo: m				
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA			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 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: <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 checked="" 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 Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Prédio Comercial <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			Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 0	
Dimensões Área Privativa: 152,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 152,00 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²					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

Matrícula não quantifica a área construída, dados de área retirados do IPTU.

Questões Complementares

SimNão

Data da Vistoria: 09/09/2022

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

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.

Amostras:					Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno						
1	Logradouro R GUILHERME BAPTISTA		Nº 100		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22790-160		Latitude -23.012810		Longitude -43.453310
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 115 m² por R\$ 850.000 COD. AP0115					Fonte de Informações EDGARD DE SANT'ANA LEITE NETO			Telefone (21) 3807-4146		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00		Data Venda / Oferta 12/09/2022		Valor m² R\$ 7.391,30		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 115,00
Área Privativa 115			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60			
2	Logradouro R GUILHERME BAPTISTA		Nº 476		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22790-160		Latitude -23.013336		Longitude -43.455397
	Descrição Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 149 m² por R\$ 1.370.000 COD. IU8510					Fonte de Informações IMOVELUM			Telefone (21) 99587-1341		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 4		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.370.000,00		Data Venda / Oferta 12/09/2022		Valor m² R\$ 9.194,63		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)
Área Privativa 149			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60			
3	Logradouro R CORONEL JOAO OLINTHO		Nº 200		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22790-170		Latitude -23.012439		Longitude -43.454742
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 105 m² por R\$ 850.000 COD. 1GUGUK0					Fonte de Informações M. BERTOLETTI COMPRAS E VENDAS DE IMOVEIS ME			Telefone (21) 95101-7046		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 850.000,00		Data Venda / Oferta 12/09/2022		Valor m² R\$ 8.095,24		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)
Área Privativa 105			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60			
4	Logradouro R GUSTAVO CORCAO		Nº 120		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22790-150		Latitude -23.013096		Longitude -43.451552
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 106 m² por R\$ 750.000 COD. AP1166					Fonte de Informações MR3 IMÓVEIS			Telefone (21) 96011-4837		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00		Data Venda / Oferta 12/09/2022		Valor m² R\$ 7.075,47		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)
Área Privativa 106			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60			
5	Logradouro R JORGE EMILIO FONTENELLE		Nº 585		Andar		Complemento		Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor RECREIO DOS BANDEIRANTES		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 22790-147		Latitude -23.015896		Longitude -43.459442
	Descrição Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 102 m² por R\$ 750.000 COD. ApITP 585201					Fonte de Informações LETICIA BARCELOS DUTRA			Telefone (21) 2442-7634		
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3		Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00		Data Venda / Oferta 12/09/2022		Valor m² R\$ 7.352,94		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²)
Área Privativa 102			Área Comum (m²)					Vida Útil (em anos) 60			

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação:

Grau de Precisão:

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	115,00	850.000,00	7.391,30	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	6.530,21		
Amostra 2	149,00	1.370.000,00	9.194,63	0,9500	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	8.388,12		
Amostra 3	105,00	850.000,00	8.095,24	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	7.305,95		
Amostra 4	106,00	750.000,00	7.075,47	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	6.385,61		
Amostra 5	102,00	750.000,00	7.352,94	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	6.636,03		
Fatores:															MÉDIAS DAS AMOSTRAS	7.049,18	
(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															Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo Valor Máximo	4.934,43 9.163,94

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 152,00	Valor m²: R\$ 7.049,18	Valor Edificação: R\$ 1.071.475,36
Valor de Liquidez: R\$ 729.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 1.071.475,36
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.071.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 1.071.000,00	Valor por extenso: um milhão e setenta 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
285.094	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R\$ 1.071.000,00	Valor por extenso: um milhão e setenta e um mil reais
--------------	------------------	---

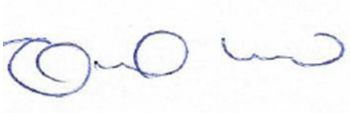
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

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

SÃO PAULO

12/09/2022



"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.

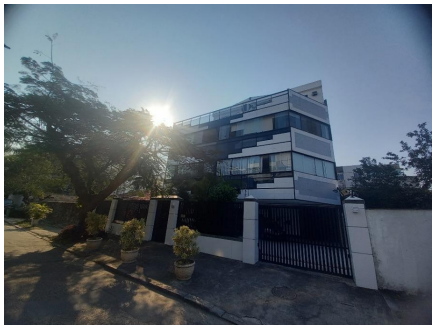
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 09/09/2022



Representação Vista da Rua
Descrição VIZINHO
Data Foto 09/09/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

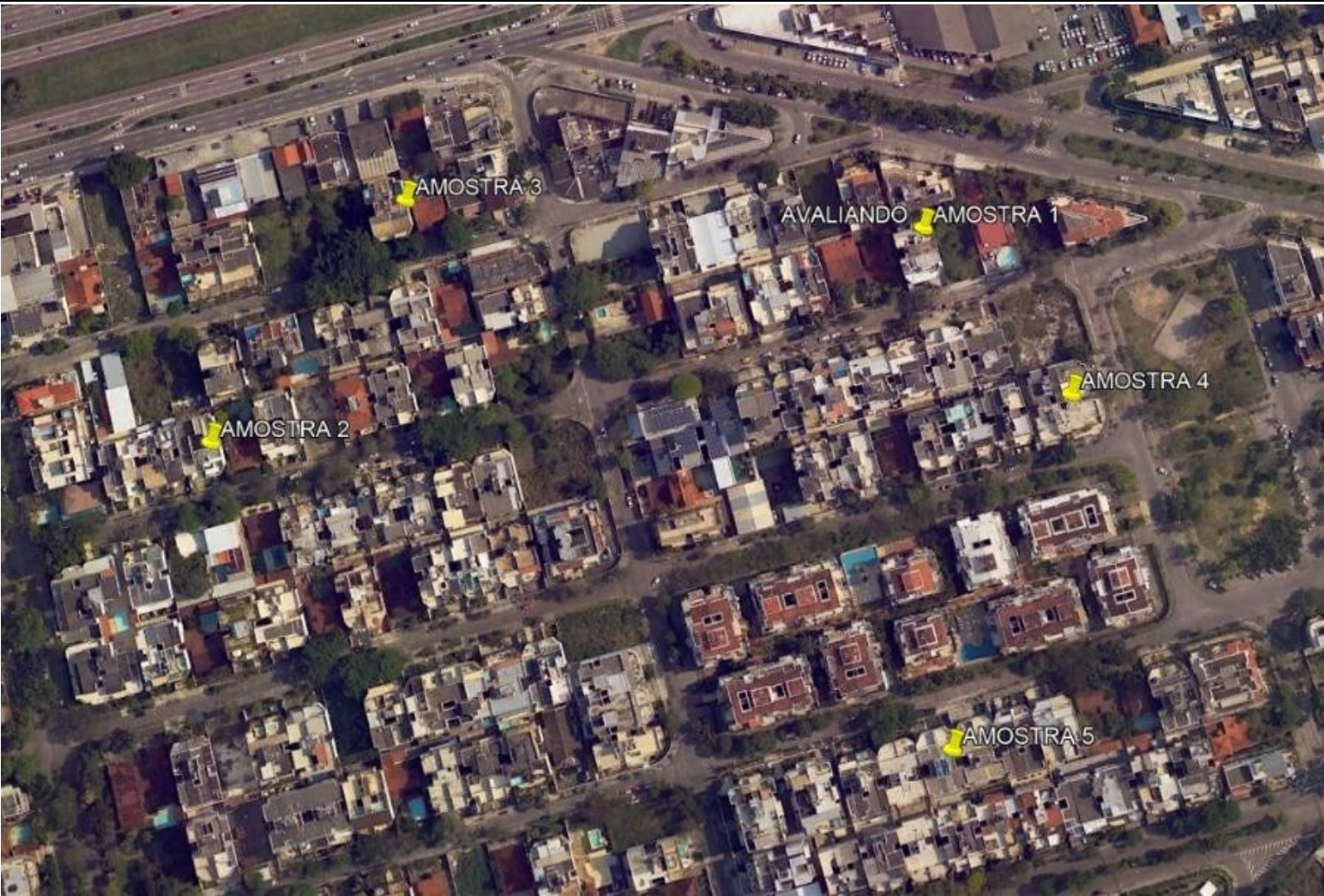


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.071.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU

1,00

0,01% ao mês

Manutenção/administração

0,25%

ao mês

Comissão de venda

0,10%

ao mês

Total 1

0,36%

ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.

15,75%

Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

11,89%

IPCA 12 meses

Custo financeiro

3,45%

ao ano

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.

68,07%

R\$ 729.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX