

IDENTIFICAÇÃO	
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PABLO VENTURA CARVALHO	Nº CPF / CNPJ 11174213760
Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 289.000,00	Data Venda
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010075353	
Proprietário / Construtora	Nº Cartório/Ofício 9 Matrícula 104356
Logradouro R CANDIDO BENICIO	Nº 916 Andar
Bairro/Setor PRACA SECA	Cidade RIO DE JANEIRO UF RJ CEP 21320-062 Latitude -22.890680 Longitude -43.347380
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO	
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" 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
Serviços Públicos e Comunitários Transporte <input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> Parque	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 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 checked="" type="checkbox"/> Residencial
Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo
Terreno Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,025641 % 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 Avaliando	
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando Nº de Pavimentos: 4 Nº Unidades Por Andar: 5 Nº Total de Unidades no condomínio: 39 Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: R\$ 0,00 <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 checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular
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 checked="" 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	Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Habitação <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Ocupação <input type="checkbox"/> Desabitado <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 39 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 4 Nº Dormitórios 2	Dimensões Área Privativa: 97,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 97,00 m ² Área Averbada: 97 m ² Área não Averbada 0 m ²
Divisão Interna (Tipo do Cômodo) Quantidade Tipo Acabamento Piso Tipo Acabamento Parede Tipo Acabamento Forro/Teto	Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste
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? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis semelhantes.	
Questões Complementares	
Data da Vistoria: 26/12/2023	
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não


Observações Finais												
Amostras:										Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno		
1	Logradouro R CAPITAO MACHADO		Nº 00	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel 0.95 km				
Bairro/Setor PRACA SECA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	CEP 21320-030		Latitude 0		Longitude 0			
Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 95m² - Praça Seca					Fonte de Informações AG RIO - VILA VALQUEIRE			Telefone (21) 3265-0800				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 26/12/2023	Valor m² R\$ 2.947,36		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 95,00		
Área Privativa 95			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 39						
2	Logradouro R JAPURA		Nº 234	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel 0.75 km				
Bairro/Setor PRACA SECA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	CEP 21320-000		Latitude 0		Longitude 0			
Descrição Apartamento com 2 Quartos para venda ou aluguel, 102m² - Praça Seca					Fonte de Informações ARBO IMÓVEIS			Telefone (11) 4040-3939				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00	Data Venda / Oferta 26/12/2023	Valor m² R\$ 2.941,17		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 102,00		
Área Privativa 102			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 39						
3	Logradouro R CAPITAO MENEZES		Nº 1341	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel 0.8 km				
Bairro/Setor PRACA SECA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	CEP 21320-040		Latitude 0		Longitude 0			
Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 100m² - Praça Seca					Fonte de Informações R.SoareS Soluções Imobiliárias			Telefone (21) 3486-0026				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
Valor Venda / Oferta R\$ 299.000,00	Data Venda / Oferta 26/12/2023	Valor m² R\$ 2.990,00		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) 39						
4	Logradouro R FLORIANOPOLIS		Nº 811	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor PRACA SECA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	CEP 21321-056		Latitude 0		Longitude 0			
Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 92m² - Praça Seca					Fonte de Informações ARBO IMÓVEIS			Telefone (11) 4040-3939				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 26/12/2023	Valor m² R\$ 3.043,47		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 0,00		Área da Edificação (m²) 92,00		
Área Privativa 92			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 39						
5	Logradouro R CAPITAO MACHADO		Nº 186	Andar	Complemento			Proximidade do Imóvel km				
Bairro/Setor PRACA SECA		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ	CEP 21320-030		Latitude 0		Longitude 0			
Descrição Apartamento com 2 Quartos à venda, 100m² - Praça Seca					Fonte de Informações GERALDO PAES IMOVEIS			Telefone (21) 98155-4031				
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular			
Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 26/12/2023	Valor m² R\$ 2.800,00		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) 39						

Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I											
Metodologia: Método 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	95,00	280.000,00	2.947,36	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.771,99
Amostra 2	102,00	300.000,00	2.941,17	0,9500	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.822,05
Amostra 3	100,00	299.000,00	2.990,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.755,29
Amostra 4	92,00	280.000,00	3.043,47	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.833,47
Amostra 5	100,00	280.000,00	2.800,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.660,00
Fatores:															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														Valor Mínimo	1.937,99
														Valor Máximo	3.599,13

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 97,00	Valor m²: R\$ 2.768,56	Valor Edificação: R\$ 268.550,32
Valor de Liquidez: R\$ 189.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 268.550,32
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 269.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 268.550,32	Valor por extenso: duzentos e sessenta e oito mil e quinhentos e cinquenta reais e trinta e dois centavos
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
416336	0	Indefinido		97,00	R\$ 269.000,00	R\$ 189.000,00
Valor Imóvel	R\$ 269.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e nove 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 SAO PAULO 27/12/2023		

"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 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 Fachada Principal
Descrição Fachada do Avaliando
Data Foto 26/12/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação Numérica
Data Foto 26/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Identificação do Logradouro
Data Foto 26/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua
Data Foto 26/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vista da Rua
Data Foto 26/12/2023



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 26/12/2023



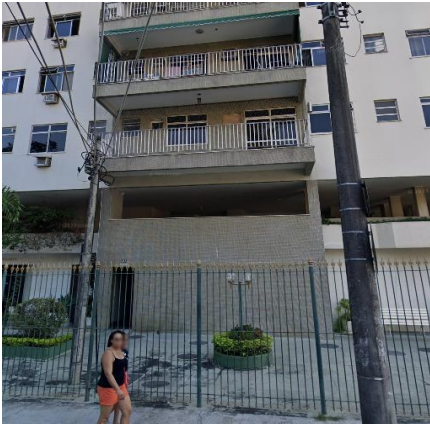
Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 26/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/12/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/12/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/12/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/12/2023

Fotos da Amostra 5

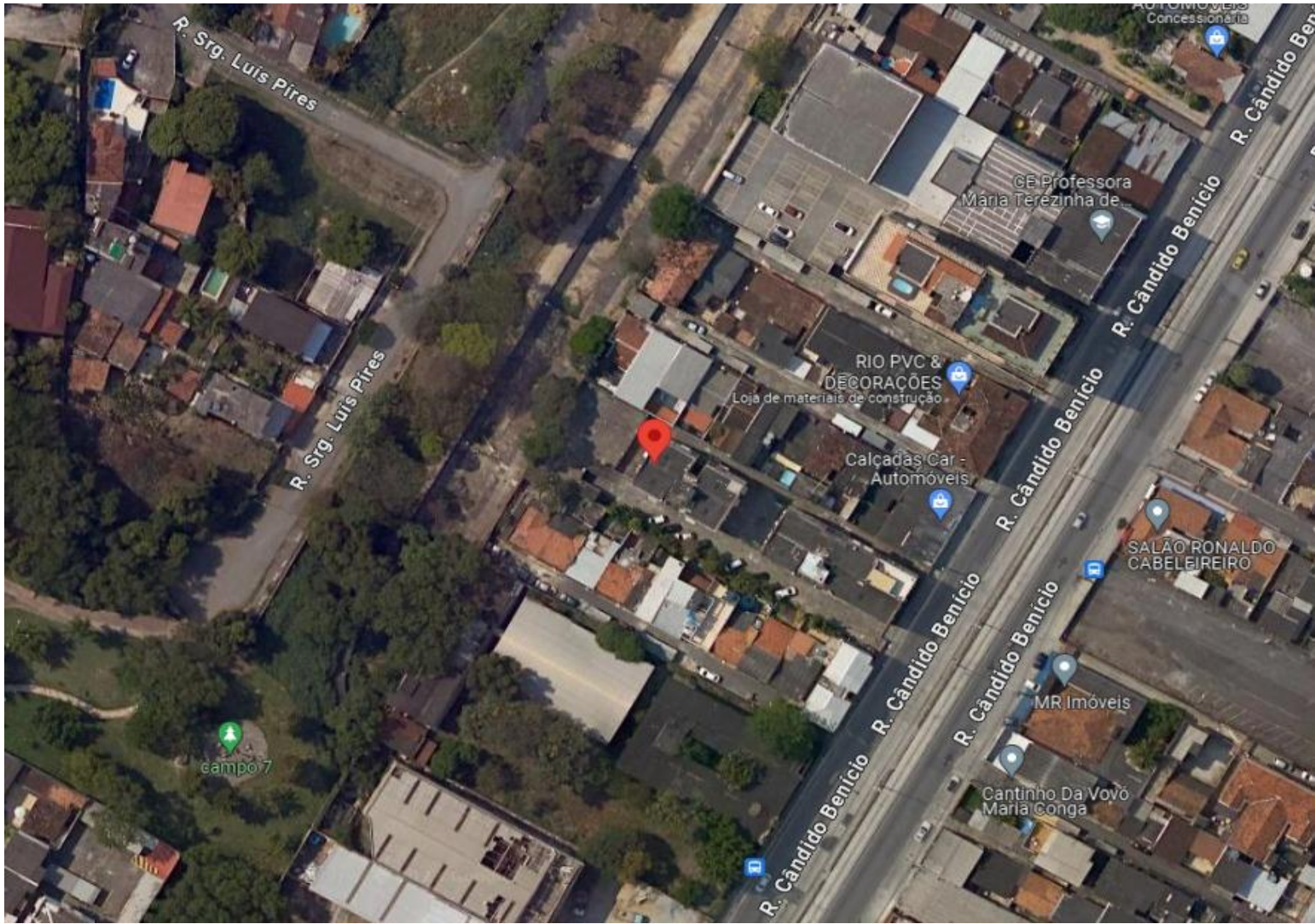


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 26/12/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 269.000,00

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. 13,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração 0,20% ao mês	Inflação média ao ano 4,16% IPCA 12 meses
Comissão de venda 0,10% ao mês	Custo financeiro 9,21% ao ano
Total 1 0,31% ao mês	Total 2 0,74% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,05% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 34 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. 70,26% R\$ 189.000,00

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		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: