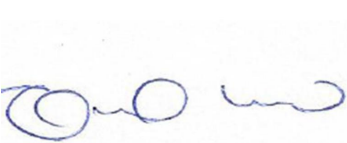


IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARLON OLIVEIRA COSTA			Nº CPF / CNPJ 13277423735			Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 2.800.000,00			Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010306586				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 10		Matrícula 65.561						
Logradouro R DOUTOR HELENO BRANDAO		Nº 84		Andar		Complemento PD RES				
Bairro/Setor VILA ISABEL		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ		CEP 20551-250		Latitude -22.914330 Longitude -43.253070		
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ 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 ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☒ Shopping ☐ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☐ Crescente ☒ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Active (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado ☐ Declive (> 10%) ☐ Acidentado			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 300,41 m² Testada (Frente): 13,05 m Lado Direito: 23,02 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 13,05 m Lado Esquerdo: 23,02 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa			Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ 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: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 40 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1				
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Madeira			Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios			
Dimensões Área Privativa: 374,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 374,00 m² Área Averbada: m² Área não Averbada 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										
Questões Complementares										
Data da Vistoria: 26/01/2023										
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? ☒ Sim ☐ Não										
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? ☒ Sim ☐ Não										
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? ☒ Sim ☐ Não										
4) O imóvel possui vaga de garagem? ☒ Sim ☐ Não										
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? ☒ Sim ☐ Não										
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? ☒ Sim ☐ Não										
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? ☒ Sim ☐ Não										
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? ☒ Sim ☐ Não										
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? ☒ Sim ☐ Não										
10) O imóvel possui características uni-familiares? ☒ Sim ☐ Não										
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? ☒ Sim ☐ Não										
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? ☒ Sim ☐ Não										
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? ☒ Sim ☐ Não										
14) O imóvel não está localizada em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? ☒ Sim ☐ Não										
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação? ☐ Sim ☒ Não										

Observações Finais															
Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.Matricula averba um prédio residencial, porém não quantifica a area construída, dados de construção retirados do IPTU. Área de terreno foi retirada a partir do cálculo das dimensões informadas na matrícula: 13,05m de frente e fundos e 23,02m de cada uma das laterais, totalizando 300,41m²															
Amostras:								Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno							
1	Logradouro R CONSELHEIRO AUTRAN			Nº 39		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor VILA ISABEL		Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 20551-060		Latitude -22.914280		Longitude -43.244200			
	Descrição Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 363 m² por R\$ 1.500.000 COD. GP4A40001							Fonte de Informações R.SoareS - Barra, Botafogo, Copacabana, Vila Isabel, Tijuca, Vila Valqueire			Telefone (21) 96016-6635				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 10		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 3		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00		Data Venda / Oferta 30/01/2023		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 450,00		Área da Edificação (m²) 363,00		
	Área Privativa 363				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60						
2	Logradouro R SENADOR MUNIZ FREIRE			Nº 37		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor VILA ISABEL		Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 20541-040		Latitude -22.921275		Longitude -43.240579			
	Descrição Casa com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 302 m² por R\$ 1.600.000 COD. 9d983d							Fonte de Informações GARCIA MARQUES IMÓVEIS			Telefone (21) 98445-8927				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 3		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 6		Idade Aparente Imóvel Avaliando 20		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.600.000,00		Data Venda / Oferta 30/01/2023		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 389,00		Área da Edificação (m²) 302,00		
	Área Privativa 302				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60						
3	Logradouro R CONSELHEIRO PARANAGUA			Nº 0		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor VILA ISABEL		Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 20551-150		Latitude -22.918588		Longitude -43.246870			
	Descrição Casa com 4 Quartos e 11 banheiros à Venda, 374 m² por R\$ 1.800.000 COD. SP4CS66161							Fonte de Informações NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA			Telefone (21) 97181-4848				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 2		Nº Dormitórios 4		Total de Banheiros 11		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.800.000,00		Data Venda / Oferta 30/01/2023		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 516,00		Área da Edificação (m²) 374,00		
	Área Privativa 374				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60						
4	Logradouro R TEODORO DA SILVA			Nº 381		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor VILA ISABEL		Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 20560-000		Latitude -22.917394		Longitude -43.244436			
	Descrição Excelente imóvel na melhor rua de Vila Isabel, próximo ao Shopping Iguatemi, terreno com 690 m². Código do anunciante: RICA150001							Fonte de Informações Família Bacellar imobiliária			Telefone (21) 3577-8001				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento 4		Nº Dormitórios 15		Total de Banheiros 15		Idade Aparente Imóvel Avaliando 30		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.799.000,00		Data Venda / Oferta 30/01/2023		Valor m²		Padrão Normal//Médio		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 690,00		Área da Edificação (m²) 900,00		
	Área Privativa 900				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60						
5	Logradouro R SENADOR NABUCO			Nº 0		Andar		Complemento			Proximidade do Imóvel km				
	Bairro/Setor VILA ISABEL		Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 20560-000		Latitude 0		Longitude 0			
	Descrição A Real Up vende: 3 Terrenos em Vila Isabel somados 1.400m² proximo ao shopping Boulevard e todo centro gastronômico de Vila Isabel. Região residencial, terreno possibilita diversas opções, como galpão, casarões, casas de vila ou prédios. Código do anunciante: 44030							Fonte de Informações REAL UP ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI			Telefone (21) 2274-8888				
	Status Ofertado		Nº Vagas Estacionamento		Nº Dormitórios		Total de Banheiros		Idade Aparente Imóvel Avaliando 0		Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando		
	Valor Venda / Oferta R\$ 2.000.000,00		Data Venda / Oferta 30/01/2023		Valor m²		Padrão		Testada (Frente) 0,00		Área Total do Terreno (em m²) 1.400,00		Área da Edificação (m²)		
	Área Privativa 0				Área Comum (m²) 0				Vida Útil (em anos) 60						
Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação:															
Metodologia: Evolutivo															
Grau de Precisão:															
Cálculo do Coeficiente de Depreciação															
N	Vida Útil (em anos)		Idade Aparente Imóvel Avaliando			% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke		k	Residual %	Coef. Deprec.			
1	60		30,00			50	Novo e Regular	1,50		0,6250	20,00	0,7000			
2	60		20,00			33	Novo e Regular	1,50		0,7770	20,00	0,8216			
3	60		30,00			50	Novo e Regular	1,50		0,6250	20,00	0,7000			
4	60		30,00			50	Novo e Regular	1,50		0,6250	20,00	0,7000			
5	60		0,00			0	Sem Valor	1,00		1,0000	20,00	1,0000			
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno															
N	Valor Venda / Oferta		Área da Edificação (m²)		CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação		Fator Oferta	Valor Terreno			
1	1.500.000,00		363,00		1.913,72	1,497	0,7000	2.005,39	727.956,57		0,90	694.839,09			
2	1.600.000,00		302,00		2.200,00	1,874	0,8216	3.387,29	1.022.961,58		0,90	519.334,58			
3	1.800.000,00		374,00		2.200,00	1,655	0,7000	2.548,70	953.213,80		0,90	762.107,58			
4	2.799.000,00		900,00		1.913,72	1,251	0,7000	1.675,84	1.508.256,00		0,90	1.161.669,60			
5	2.000.000,00				1.913,72	1,000	1,0000	1.913,72	0,00		0,90	1.800.000,00			
Homogeneização															
Amostra		Área (m²)		Dados Iniciais				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1				450,00				1.544,09	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.621,29
Amostra 2				389,00				1.335,05	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.415,15
Amostra 3				516,00				1.476,95	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.565,57
Amostra 4				690,00				1.683,58	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8000	1.481,55
Amostra 5				1.400,00				1.285,71	1,2100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.555,71
Fatores:		MÉDIAS DAS AMOSTRAS													
Localização		Saneamento das Amostras (+/-30%)											Valor Mínimo		
													Valor Máximo		
													1.986,21		
Determinação Valor Terreno															
Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)			Valor (R\$)			
1	300,41	1.527,85	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.527,85			458.981,42			
Determinação Valor Construção															
Vida Útil (em anos)		Idade Aparente Imóvel Avaliando			% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke		k	Residual	Coef. Deprec.				
60		40,00			67	Regular	2,00		0,4470	20,00	0,5576				
Área Privativa		CUB (R\$/m²)			Índice-Padrão		Coef. Deprec.		Custo		Valor				
374,00		1.913,72			1,497		0,5576		1.597,43		597.438,82				
Determinação Valor Imóvel															
Valor Terreno				Valor Edificação				F Com		Total					
458.981,42				597.438,82				1,0000		1.056.420,24					
Cálculo Valor Avaliação															
Área do Terreno (m²): 300,41							Valor m²: R\$ 1.527,85			Valor Terreno: R\$ 458.981,42					
Área da Edificação (m²): 374,00							Valor m²: R\$ 1.597,43			Valor Edificação: R\$ 597.438,82					
Valor de Liquidez: R\$ 711.000,00							Valor Imóvel:			R\$ 1.056.420,24					
							Valor de Mercado Total do Imóvel:			R\$ 1.056.000,00					

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 459.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e cinquenta e nove mil reais				
Valor Edificação	R\$ 597.000,00	Valor por extenso: quinhentos e noventa e sete 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
65.561	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 1.056.000,00	Valor por extenso: um milhão e cinquenta e seis mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EEP			Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ		CREA / CAU 5061102131	
Local e Data SÃO PAULO 25/04/2023						

"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



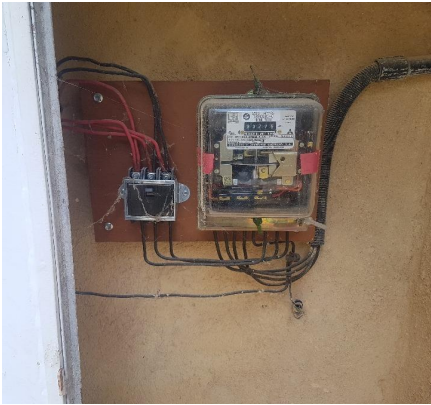
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 26/01/2023



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 26/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição vizinho a esquerda
Data Foto 26/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição vizinho a direita
Data Foto 26/01/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 26/01/2023

Fotos da Amostra 1



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



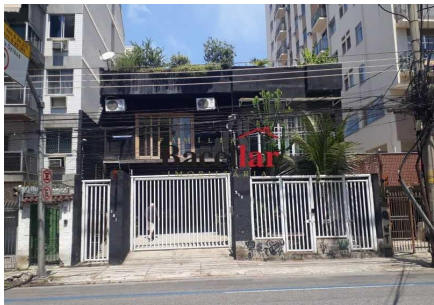
Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.056.000,00

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	5,90%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,30%	ao ano
Total 2	0,74%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,10% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

67,33% R\$ 711.000,00

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: