

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário RYAN RIBEIRO RESENDE				Nº CPF / CNPJ 06484293775			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 1.240.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010067418			
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 9			Matrícula 134.482				
Logradouro EST DA SOCA			Nº 261			Andar		Complemento		
Bairro/Setor TAQUARA			Cidade RIO DE JANEIRO			UF RJ		CEP 22723-425	Latitude -22.916230 Longitude -43.386360	
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 (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 450,00 m² Testada (Frente): 15,00 m Lado Direito: 38,20 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 12,00 m Lado Esquerdo: 33,00 m					
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado				Nome Acompanhante Vistoria:			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 ☐ Misto ☐ Prédio Comercial ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação ☐ Ruim		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 420,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 420,00 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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

Questões Complementares

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?

Sim

Não

Data da Vistoria: 14/09/2022

Observações Finais

A matrícula averba construção de um prédio de forma genérica.

Amostras:

1

Logradouro EST DO RIO GRANDE

Nº 997

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22720-010

Latitude -22.919164

Longitude -43.386356

Descrição Casa disponível para venda.Com 400 m2 area construída. Sala em 03 ambientes, 05 qtos, sendo 02 suítes, Salao de jogos, Sauna, Piscina, Jardim de inverno. Garagem 02 vagas.

Fonte de Informações CJ Investimentos Imobiliários

Telefone (21) 99709-7811

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 5

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.190.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m²

Padrão Normal-alto

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 315,00

Área da Edificação (m²) 400,00

Área Privativa 400

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro EST DO RIO GRANDE

Nº 1013

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22720-010

Latitude -22.919167

Longitude -43.386367

Descrição Área do Terreno 360m² Área Edificada 383m²

Fonte de Informações João Guimarães Imóveis LTDA

Telefone (21) 96469-1716

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 5

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 360,00

Área da Edificação (m²) 383,00

Área Privativa 383

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R IBIRABA

Nº 139

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22723-130

Latitude -22.917016

Longitude -43.403817

Descrição 210m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 6 vagas

Fonte de Informações Paulo César Pinto

Telefone (21) 96408-5373

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 6

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 790.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 525,00

Área da Edificação (m²) 210,00

Área Privativa 210

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R ALBERTO SOARES SAMPAIO

Nº 439

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22715-300

Latitude -22.919485

Longitude -43.379790

Descrição Casa Duplex espaçosa, Taquara, acesso pela rua principal ou pelo condomínio fechado, 363m² de área útil mais área externa, 1º pavimento, sala em dois ambientes, cozinha montada com armários, área serviço com lavanderia, banheiro e dependência de empregada, piscina, churrasqueira, canil, 2º pavimento, 3 quartos sendo 01 suíte com armários, todos os quartos com acesso a varanda, banheiro social.

Fonte de Informações Nunes Assessoria

Telefone (21) 99393-3553

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 35

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 740.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 350,00

Área da Edificação (m²) 363,00

Área Privativa 363

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro EST CURUMAU

Nº 1045

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor TAQUARA

Cidade RIO DE JANEIRO

UF RJ

CEP 22723-000

Latitude -22.912900

Longitude -43.401079

Descrição Excelente VISTA VERDE, SOL MANHÃ, casa junto a farto comércio, BRT, a 15 min da praia, casa no bairro Taquara possui 280 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suíte master com closet duplo, e mais 3 banheiros espaço reservado para churrasqueira + piscina + VISTA VERDE e GARAGEM 03 automóveis, Venha conferir!

Fonte de Informações Welson

Telefone (21) 98260-2804

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 25

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 750.000,00

Data Venda / Oferta 14/09/2022

Valor m²

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 200,00

Área da Edificação (m²) 280,00

Área Privativa 280

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 60

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

Página 2 / 5

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

Metodologia: Evolutivo

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	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7070	20,00	0,7656
2	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
3	60	30,00	50	Novo e Regular	1,50	0,6250	20,00	0,7000
4	60	35,00	58	Novo e Regular	1,50	0,5370	20,00	0,6296
5	60	25,00	42	Novo e Regular	1,50	0,7770	20,00	0,8216

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	1.190.000,00	400,00	2.056,64	1,386	0,7656	2.182,35	872.940,00	0,90	285.354,00
2	900.000,00	383,00	2.056,64	0,900	0,7000	1.295,68	496.245,44	0,90	363.379,10
3	790.000,00	210,00	2.056,64	1,056	0,7000	1.520,27	319.256,70	0,90	423.668,97
4	740.000,00	363,00	2.056,64	0,900	0,6296	1.165,37	423.029,31	0,90	285.273,62
5	750.000,00	280,00	2.056,64	1,200	0,8216	2.027,68	567.750,40	0,90	164.024,64

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	315,00	905,89	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	824,36
Amostra 2	360,00	1.009,38	1,0000	1,0000	1,0000	0,9400	948,83
Amostra 3	525,00	806,99	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	831,20
Amostra 4	350,00	815,07	1,0000	1,0000	1,0000	0,9300	758,02
Amostra 5	200,00	820,12	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	738,11

Fatores:

(1) - Fator Frente, (2) - Fator Esquina, (3) - Fator Localização, (4) - Área

MÉDIAS DAS AMOSTRAS						820,10	
Saneamento das Amostras (+/-30%)						Valor Mínimo	574,07
						Valor Máximo	1.066,14

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
2	450,00	820,10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	820,10	369.045,00

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
60	20,00	33	Regular	2,00	0,7570	20,00	0,8056

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
420,00	2.056,64	1,200	0,8056	1.988,20	835.044,00

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
369.045,00	835.044,00	1,0000	1.204.089,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 450,00	Valor m²: R\$ 820,10	Valor Terreno: R\$ 369.045,00
Área da Edificação (m²): 420,00	Valor m²: R\$ 1.988,20	Valor Edificação: R\$ 835.044,00

Valor de Liquidez: R\$ 820.000,00

Valor Imóvel:	R\$ 1.204.089,00
Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 1.204.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 369.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e nove mil reais
Valor Edificação	R\$ 835.000,00	Valor por extenso: oitocentos e trinta e cinco 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
134.482	0	Indefinido				

Valor Imóvel

R\$ 1.204.000,00	Valor por extenso: um milhão e duzentos e quatro 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

14/09/2022

"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".

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Identificação Numérica Descrição PLACA Data Foto 14/09/2022	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 14/09/2022	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 14/09/2022
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 14/09/2022	Representação Identificação Numérica Descrição Data Foto 14/09/2022	Representação Vista da Rua Descrição VIZINHO ESQUERDO Data Foto 14/09/2022
		
Representação Vista da Rua Descrição VIZINHO ESQUERDO Data Foto 14/09/2022	Representação Vista da Rua Descrição VIZINHO DIREITO Data Foto 14/09/2022	Representação Identificação Numérica Descrição VIZINHO DIREITO Data Foto 14/09/2022
Fotos da Amostra 1		
Fotos da Amostra 2		
Fotos da Amostra 3		
Fotos da Amostra 4		
Fotos da Amostra 5		

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.204.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU1,000,01% ao mês

Manutenção/administração0,25% ao mês

Comissão de venda0,10% ao mês

Total 10,36% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.15,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano11,89% IPCA 12 meses

Custo financeiro3,45% ao ano

Total 20,28% 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.

68,11%

R\$ 820.000,00

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