

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VANESSA NASCIMENTO DA CRUZ				Nº CPF / CNPJ 10081951701			Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 1.264.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010308848			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2			Matrícula 15.747					
Logradouro R PROJETADA		Nº 1389			Andar		Complemento LT 20 QD 5			
Bairro/Setor PARQUE DO IMPERADOR		Cidade MAGE			UF RJ		CEP 25903-775	Latitude	Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☐ Água ☐ Esgoto Sanitário ☐ Energia Elétrica ☐ Esgoto Pluvial ☐ Telefone ☐ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Terra			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 Valor Imóveis na Região ☐ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor			Suburbano ☒ Estável Imóvel Rural ☐ Favela ☐ Decrescente ☒ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Residencial			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular				
Dimensões			Área Total: 19.372,00 m² Fração Ideal: %							
Testada (Frente): 21,00 m			Lado Direito: 261,00 m			Lado Esquerdo: 247,00 m				
Fundos 143,00 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-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio			Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Gerador ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado	
Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 40 Ano Construção			Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação			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 Ferro			Nº Pavimentos da Unidade 0			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 162,25 m² Área Privativa: 162,25 m² Área Averbada: 162,25 m² Área não Averbada 0 m²			Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 162,25 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 realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Zona de Expansão Urbana. Como há no local vegetação natural é necessário consulta junto a prefeitura para a sua ocupação.

Questões Complementares

Sim

Não

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?☒☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?☐☒

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?☐☒

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?☐☒

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?☐☒

Não há informações sobre vagas na documentação fornecida.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?☐☒

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

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?☐☒

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?☐☒

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.

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 realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna do imóvel. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Amstras:

Critério Utilizado: ☐Área Privativa☐Área Total (m²)☒Terreno

1

Logradouro Rua F

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Parque do Imperador

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25902-245

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 4.800 m2 - Zona de Expansão Urbana

Fonte de Informações Cristiane

Telefone

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\$ 240.000,00

Data Venda / Oferta 27/04/2023

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 50,00

Área Total do Terreno (em m²) 4.800,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

2

Logradouro Rua Conde de Belmonte

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Parque do Imperador

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25903-694

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 5.300 m2 - Zona de Expansão Urbana

Fonte de Informações Sergio

Telefone

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\$ 280.000,00

Data Venda / Oferta 27/04/2023

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 60,00

Área Total do Terreno (em m²) 5.300,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

3

Logradouro Rua Manoel Virgilio

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Nova Marilia

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25900-000

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 7.500 m2 - Zona de Expansão Urbana

Fonte de Informações Rinaldo

Telefone

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\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 27/04/2023

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 70,00

Área Total do Terreno (em m²) 7.500,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

4

Logradouro Estrada Cento e Oito

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Nova Marilia

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25902-070

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 12.180 m2 - Zona Residencial

Fonte de Informações Lucas

Telefone

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\$ 410.000,00

Data Venda / Oferta 27/04/2023

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 90,00

Área Total do Terreno (em m²) 12.180,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

5

Logradouro Rua Cinquenta e Cinco

Nº sn

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor Nova Marilia

Cidade Mage

UF RJ

CEP 25902-290

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Terreno com 8.450 m2 - Zona Residencial

Fonte de Informações Mauricio

Telefone

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\$ 340.000,00

Data Venda / Oferta 27/04/2023

Valor m²

Padrão

Testada (Frente) 70,00

Área Total do Terreno (em m²) 8.450,00

Área da Edificação (m²)

Área Privativa 0

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 0

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: II

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	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
2	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
3	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
4	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000
5	0	0,00	-		0,00	0,0000	0,00	0,0000

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	240.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	216.000,00
2	280.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	252.000,00
3	350.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	315.000,00
4	410.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	369.000,00
5	340.000,00		1.824,21	0,000	0,0000	0,00	0,00	0,90	306.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	4.800,00		45,00	0,8400	0,9500	0,9000	0,8600	27,79
Amostra 2	5.300,00		47,55	0,8500	0,9500	0,9000	0,8600	29,72
Amostra 3	7.500,00		42,00	0,8900	0,9500	0,9000	0,8600	27,49
Amostra 4	12.180,00		30,30	0,9400	0,9500	0,9000	0,8600	20,94
Amostra 5	8.450,00		36,21	0,9000	0,9500	0,9000	0,8600	23,96

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Topografia, (3) - Fator Consistência, (4) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo

Valor Máximo

25,98

18,19

33,77

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	19.372,00	25,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	25,98	503.285,56

Determinação Valor Construção

Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.	
70		40,00	57	Regular	0,00	0,4000	20,00	0,5200

Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor
162,25	1.824,21	0,750	0,5200	711,44	115.438,25

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
503.285,56	115.438,25	1,0000	618.723,81

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 19.372,00

Área da Edificação (m²): 162,25

Valor de Liquidez: R\$ 434.000,00

Valor m²: R\$ 25,98

Valor m²: R\$ 711,44

Valor Imóvel:

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 503.285,56

R\$ 115.438,25

R\$ 618.723,81

R\$ 620.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 503.285,56	Valor por extenso: quinhentos e três mil e duzentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos
Valor Edificação	R\$ 115.438,25	Valor por extenso: cento e quinze mil e quatrocentos e trinta e oito reais e vinte e cinco 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
15.747	0	Indefinido		162,25	R\$ 620.000,00	R\$ 434.000,00

Valor Imóvel

R\$ 620.000,00

Valor por extenso: seiscentos e vinte mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação WISCONSIN

Nome do Avaliador Celso Iazzetti

CREA / CAU 0600891382

Local e Data

São Paulo

14/08/2023



"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 27/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023

Fotos da Amostra 5

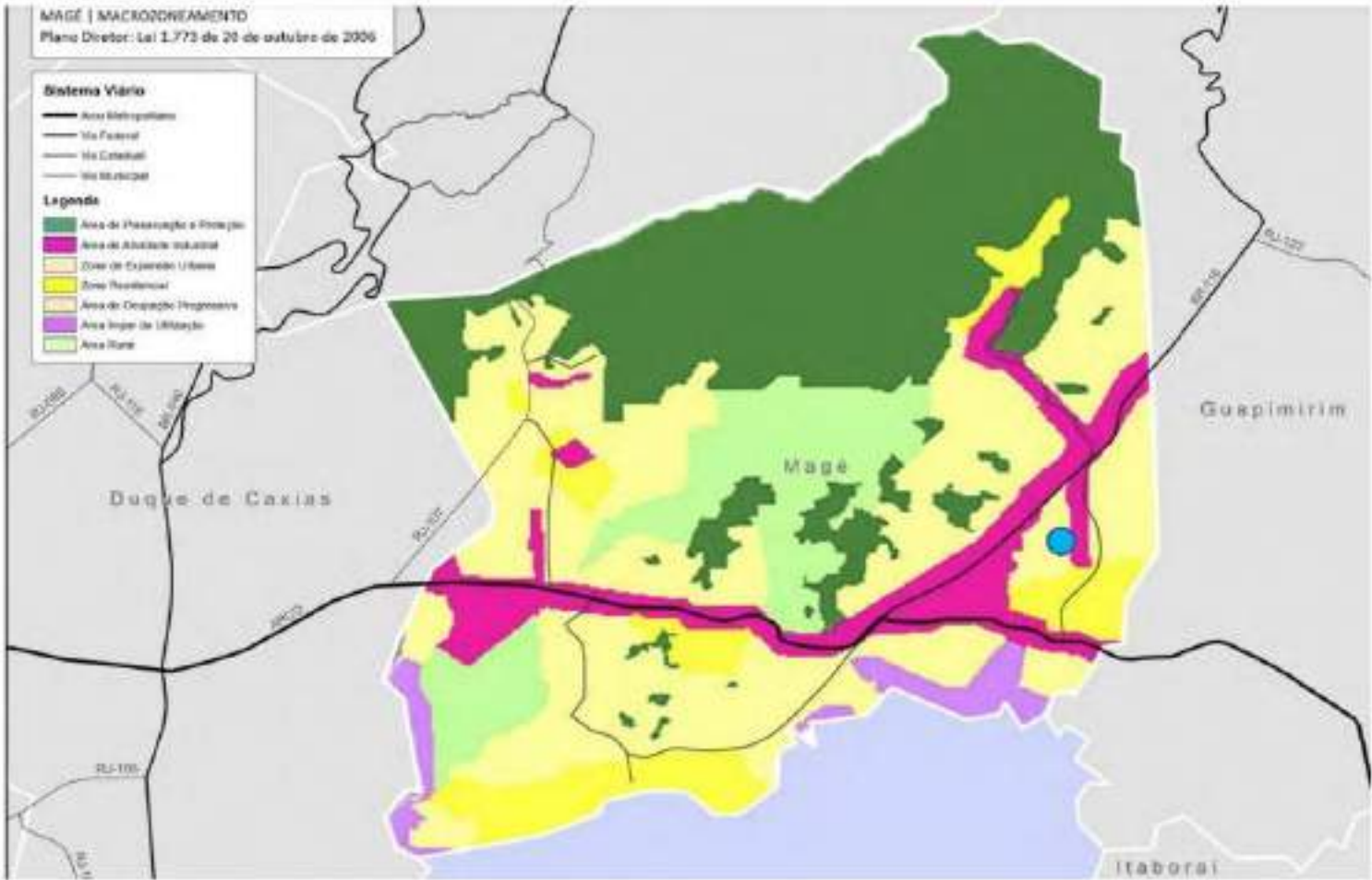


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/04/2023

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Zona de Expansão Urbana

Representação: Mapa