

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ALEXANDRE OTAVIO FERNANDES GOMES		Nº CPF / CNPJ 00654127700		Nome Condomínio/Empreendimento EDIFÍCIO HOTEL QUITANDINHA	
Valor Compra Venda R\$ 162.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 073003230011353	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 4116	
Logradouro AV JOAQUIM ROLLA		Nº 2		Andar 334	
Bairro/Setor QUITANDINHA		Cidade PETROPOLIS		UF RJ	
		CEP 25651-072		Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <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		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Paralelepípedo		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> 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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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 <b>Limites do Bairro/Setor</b> Cel. Veiga, Duques		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <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 <b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,058946 %    Fundos _____ m    Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b>		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b> 5		<b>Nº Unidades Por Andar:</b> 28		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 428	
<b>Nº de Elevadores:</b> 1		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Possui 3 blocos e cada bloco possui 5 andares, totalizando 428 unidades		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 4 Ano Construção	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias</b> Ferro		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 32,75 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 32,75 m <sup>2</sup> Área Averbada: 32,75 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Nº Dormitórios</b> <b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input checked="" type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	

**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

Foi notado que o imóvel ao qual pertence a unidade avaliada apresenta estabilidade e solidez. Vale ressaltar que, foi realizada apenas vistoria externa.

**Questões Complementares**

Sim Não

Data da Vistoria: 05/08/2021

- 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  
 Há divergência em relação a área do IPTU e encontrado no local. Sendo assim, utilizou a matrícula.
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?  Sim  Não  
 O imóvel não possui vaga de garagem.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?  Sim  Não  
 O imóvel não possui vaga de garagem documentada.
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  Sim  Não  
 Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?  Sim  Não  
 Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.
- 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  
 Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?  Sim  Não  
 Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  Sim  Não  
 Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.
- 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  
 Não é possível obter informações, pois trata-se de vistoria externa.
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?  Sim  Não
- 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?  Sim  Não

**Observações Finais**

O imóvel constitui uma boa garantia. O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possui solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. O imóvel não possui vaga de garagem. A fração ideal mencionada em matrícula é de 0,058946%. A matrícula não menciona a área de terreno, área construída de 32,75 m²; o BCI menciona a área de terreno total de 26499,00m², área construída de 35,00 m²; para o presente laudo foram levadas em consideração as áreas da matrícula. Ademais, de acordo com o documento "Gerenciamento de Áreas Contaminadas do Estado do Rio de Janeiro", produzido pelo INEA (Instituto Estadual do Ambiente), não foi verificado contaminação no local do imóvel.

**Amostras:**

Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro R CAMPOS	Nº 160	Andar 4	Complemento COND MONTE BIANCO	Proximidade do Imóvel 0.55 km
	Bairro/Setor QUITANDINHA	Cidade PETROPOLIS	UF RJ	CEP 25651-030	Latitude -22.523250
	Descrição Apto com 1 quarto, 1 suite, 1 wc social e 1 vaga		Fonte de Informações EP Imóveis		Telefone (24) 2231-1012
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 06/08/2021	Valor m² R\$ 5.303,03	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 66		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52
2	Logradouro AV GETULIO VARGAS	Nº 1798	Andar 4	Complemento RES MANACAS	Proximidade do Imóvel 1 km
	Bairro/Setor QUITANDINHA	Cidade PETROPOLIS	UF RJ	CEP 25651-078	Latitude -22.521845
	Descrição Apto com 1 quarto, 1 suite, 2 wc social e 1 vaga		Fonte de Informações Tilda C. O. Figueiredo		Telefone (24) 99258-9800
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 3
	Valor Venda / Oferta R\$ 457.000,00	Data Venda / Oferta 06/08/2021	Valor m² R\$ 6.093,33	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 75		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 52
3	Logradouro AV GETULIO VARGAS	Nº 1099	Andar 2	Complemento ED RES QUITANDINHA	Proximidade do Imóvel 0.35 km
	Bairro/Setor QUITANDINHA	Cidade PETROPOLIS	UF RJ	CEP 25651-075	Latitude -22.525168
	Descrição Apto com 1 suite, 1 wc social e 1 vaga		Fonte de Informações Carlos Alberto Correa		Telefone (24) 98111-9338
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 4
	Valor Venda / Oferta R\$ 220.000,00	Data Venda / Oferta 06/08/2021	Valor m² R\$ 4.230,77	Padrão Normal-baixo	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 52		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 51
4	Logradouro R GONCALVES DIAS	Nº 99	Andar 3	Complemento COND ED FIRENZE	Proximidade do Imóvel 3.2 km
	Bairro/Setor VALPARAISO	Cidade PETROPOLIS	UF RJ	CEP 25655-122	Latitude -22.520744
	Descrição Apto com 2 quartos, 1 suite, 1 wc social e 1 vaga		Fonte de Informações Mauricea Afonso Gomes		Telefone (24) 99828-1315
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 2
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 06/08/2021	Valor m² R\$ 5.888,89	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 90		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 53
5	Logradouro R ALMIRANTE TAMANDARE	Nº 1000	Andar 2	Complemento COND CAMINHOS IMPERADOR RESIDENCE SERVICE	Proximidade do Imóvel 6.7 km
	Bairro/Setor CENTRO	Cidade PETROPOLIS	UF RJ	CEP 25610-040	Latitude -22.505578
	Descrição Apto com 3 suites, 1 wc social e 2 vagas		Fonte de Informações PAULO OLIVEIRA		Telefone (24) 98817-7802
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 06/08/2021	Valor m² R\$ 5.844,16	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 154		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 54

Tabela de homogeneização													
Grau de Fundamentação: II						Grau de Precisão: III							
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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	66,00	350.000,00	5.303,03	0,9000	1,0900	0,9900	0,9000	1,0600	0,9900	1,0000	4.879,69		
Amostra 2	75,00	457.000,00	6.093,33	0,9000	1,1100	0,9900	0,9000	1,0600	0,9900	0,9400	5.359,24		
Amostra 3	52,00	220.000,00	4.230,77	0,9000	1,0600	1,0000	0,9000	1,0600	1,0100	1,0700	4.154,12		
Amostra 4	90,00	530.000,00	5.888,89	0,9000	1,1400	0,9800	0,9000	1,0600	1,0000	0,9400	5.294,84		
Amostra 5	154,00	900.000,00	5.844,16	0,9000	1,2100	0,9700	0,8000	1,0600	1,0100	0,9400	4.984,97		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Vaga / Terreno, (5) - Fator Localização, (6) - Fator Andar, (7) - Fator Padrão de Construção											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	4.934,57	
											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	3.454,20
												Valor Máximo	6.414,95

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 32,75	Valor m²: R\$ 4.934,57	Valor Edificação: R\$ 161.607,28
Valor de Liquidez: R\$ 121.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 162.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 162.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 162.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e dois 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
4116	0	Indefinido				
Valor Imóvel	R\$ 162.000,00	Valor por extenso: cento e sessenta e dois mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA SGL	Nome do Avaliador GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA	CREA / CAU CREA-050159888-0
Local e Data Aracaju 06/08/2021		

"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**  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação**  
**Descrição** vizinho  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação**  
**Descrição** vizinho  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação**  
**Descrição** vizinho  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/08/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 05/08/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 06/08/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/08/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/08/2021

Fotos da Amostra 4



**Representação** Sala de Estar / Visitas

**Descrição**

**Data Foto** 06/08/2021

**Fotos da Amostra 5**

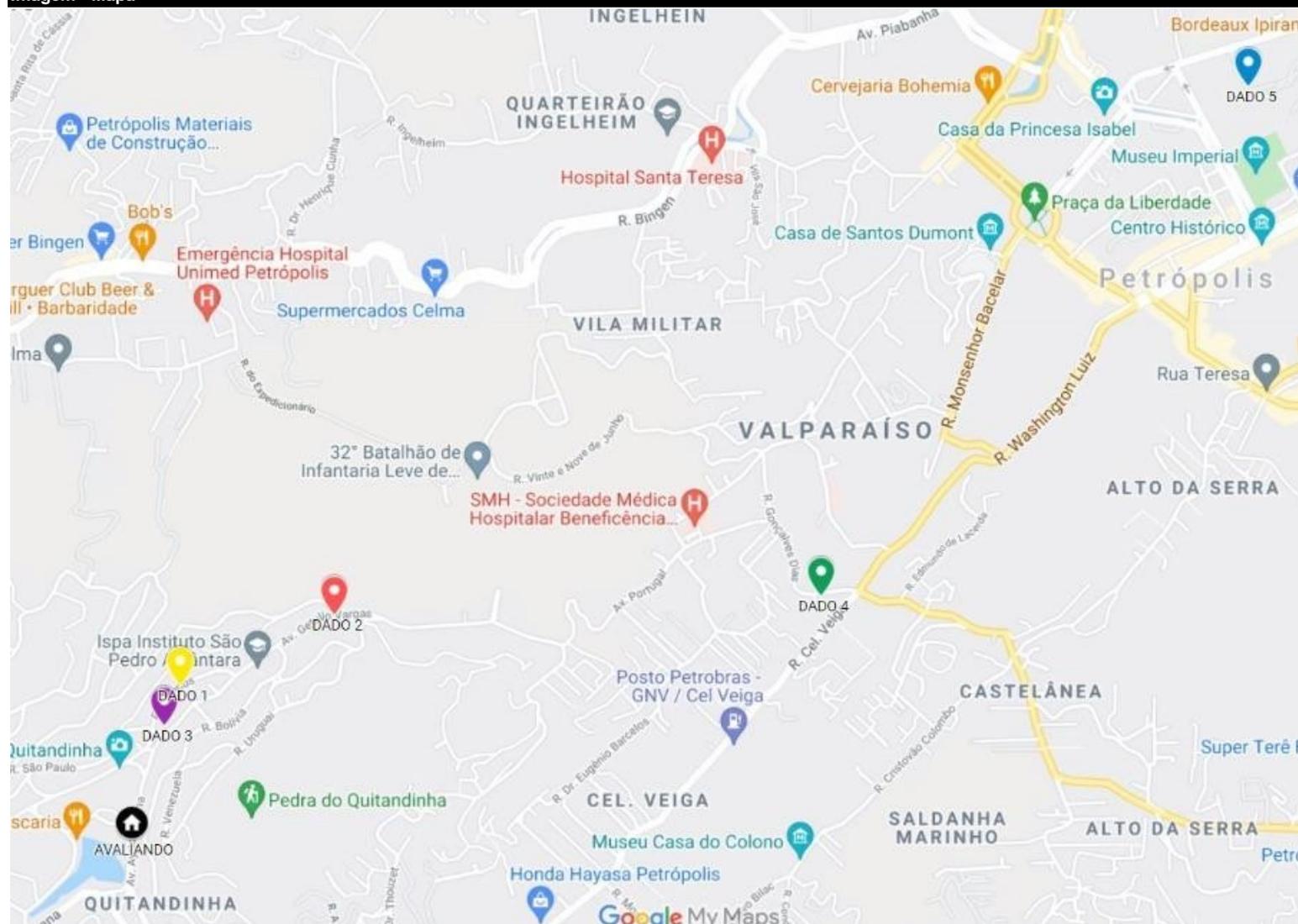


**Representação** Fachada Principal

**Descrição**

**Data Foto** 06/08/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa