

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FILIPE ALEXANDRE LOPES MARCHENI		Nº CPF / CNPJ 10844080748		Nome Condomínio/Empreendimento OPPORTUNE OFFICES	
Valor Compra Venda R\$ 200.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010133215	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 14		Matrícula 23742	
Logradouro AL SAO BOAVENTURA		Nº 540		Andar 3º	
Bairro/Setor FONSECA		Cidade NITEROI		UF RJ	
		CEP 24120-191		Latitude -22.881045	
				Longitude -43.096120	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Misto - Comercial/ Residencial		<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 checked="" type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<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 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<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 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 type="checkbox"/> Residencial <b>Limites do Bairro/Setor</b> CUBANGO, ENGENHOCA, CENTRO E OUTROS.		<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: 2.723,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 80,00 m Lado Direito: 38,00 m Fração Ideal: 0,003952 % Fundos 75,50 m Lado Esquerdo: 40,00 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> SOMENTE VISTORIA EXTERNA		<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> 6		<b>Nº Unidades Por Andar:</b> 24		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 228	
<b>Nº de Elevadores:</b> 2		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos TÉRREO + 5 PAVIMENTOS TIPO (2 BLOCOS)</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Comercial		<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input checked="" type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <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 2 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> Comercial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1	
<b>Fachada Principal</b> Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
				<b>Nº Dormitórios 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 21,52 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 21,52 m <sup>2</sup> Área Averbada: 21,52 m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input 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  
 EXECUTADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA. CONFORME MATRÍCULA E PLANTA ANEXA O IMÓVEL CONSTITUI-SE POR HALL, SALA E BANHEIRO. POSICIONA-SE DE FRENTE PARA A AV. 22 DE NOVOEMBRO.

**Questões Complementares** Sim Não


- Data da Vistoria: 18/11/2021
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
  - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?    
 MENCIONA APENAS AS DIMENSÕES DO TERRENO, FRAÇÃO IDEAL E DIREITO A VAGA DE GARAGEM.
  - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?    
 A ÁREA DE 265,25 M² INFORMADA NO IPTU NÃO CONDIZ COM A REALIDADE PARA A UNIDADE 318. PARA EFEITOS DOS CÁLCULOS, ADOTAMOS A ÁREA PRIVATIVA DE 21,52 M² INFORMADA NA PLANTA DO EMPREENDIMENTO.
  - 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?

**Observações Finais**

REALIZADA SOMENTE A VISTORIA EXTERNA.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno

1	Logradouro AL SAO BOAVENTURA	Nº 540	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor FONSECA	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24120-191	Latitude -22.881045 Longitude -43.096120
	Descrição OPPORTUNE OFFICES - SALA NO CONTRA PISO - 1 VAGA		Fonte de Informações HOME IMOVEIS		Telefone (21) 98732-6737
	Status Vendido	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 18/11/2021	Valor m² R\$ 5.576,21	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 21,52		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 21,52		
2	Logradouro AL SAO BOAVENTURA	Nº 540	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor FONSECA	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24120-191	Latitude -22.881045 Longitude -43.096120
	Descrição OPPORTUNE OFFICES - SALA NO CONTRA PISO - SEM VAGA		Fonte de Informações LUMAR IMOVEIS		Telefone (21) 3254-0050
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 110.000,00	Data Venda / Oferta 18/11/2021	Valor m² R\$ 5.500,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 20		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 20,00		
3	Logradouro AL SAO BOAVENTURA	Nº 540	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor FONSECA	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24120-191	Latitude -22.881045 Longitude -43.096120
	Descrição OPPORTUNE OFFICES - SALA PRONTA - 1 VAGA		Fonte de Informações RFX IMOBILIARIA		Telefone (21) 3587-1046
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 132.000,00	Data Venda / Oferta 18/11/2021	Valor m² R\$ 6.295,24	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 21		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 21,00		
4	Logradouro AL SAO BOAVENTURA	Nº 540	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor FONSECA	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24120-191	Latitude -22.881045 Longitude -43.096120
	Descrição OPPORTUNE OFFICES - SALA PRONTA - 1 VAGA		Fonte de Informações LOPES SELF		Telefone (21) 3505-0500
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 147.000,00	Data Venda / Oferta 18/11/2021	Valor m² R\$ 6.681,82	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 22		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 22,00		
5	Logradouro AL SAO BOAVENTURA	Nº 540	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor FONSECA	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24120-191	Latitude -22.881045 Longitude -43.096120
	Descrição OPPORTUNE OFFICES - SALA NO CONTRA PISO - SEM VAGA		Fonte de Informações REMAX		Telefone (21) 98718-8476
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 1
	Valor Venda / Oferta R\$ 119.000,00	Data Venda / Oferta 18/11/2021	Valor m² R\$ 5.666,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 21		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50
	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa		Ano Construção 0		
	Área Total do Terreno (em m²)		Área da Edificação (m²) 21,00		

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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	21,52	120.000,00	5.576,21	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	6.133,83		
Amostra 2	20,00	110.000,00	5.500,00	0,9500	0,9800	1,1000	1,1000	6.195,81		
Amostra 3	21,00	132.000,00	6.295,24	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	5.920,67		
Amostra 4	22,00	147.000,00	6.681,82	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	6.411,21		
Amostra 5	21,00	119.000,00	5.666,67	0,9500	0,9900	1,1000	1,1000	6.448,70		
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Idade e Estado Conservação								<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>		6.222,04
								Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Mínimo 4.355,43
										Valor Máximo 8.088,66
Cálculo Valor Avaliação										
Área do Terreno (m²): 0,00			Valor m²: R\$ 0,00			Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 21,52			Valor m²: R\$ 6.222,04			Valor Edificação: R\$ 133.898,30				
Valor de Liquidez: R\$ 102.000,00			Valor Imóvel: R\$ 134.000,00			Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 134.000,00				
Avaliação para Garantia de Financiamento										
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor Edificação	R\$ 134.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e quatro mil reais								
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real								
Unidades Autônomas										
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada				
23742	0	Indefinido		21,52	R\$ 134.000,00	R\$ 102.000,00				
Valor Imóvel	R\$ 134.000,00	Valor por extenso: cento e trinta e quatro mil reais								
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador										
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:										
Nome Companhia Avaliação Sênior Consultoria					Nome do Avaliador CARLOS AUGUSTO ABREU		CREA / CAU A13459-7			
Local e Data RIO DE JANEIRO 18/11/2021										

“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** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/11/2021



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/11/2021



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/11/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/11/2021



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/11/2021



**Representação** Corredor  
**Descrição**  
**Data Foto** 18/11/2021

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

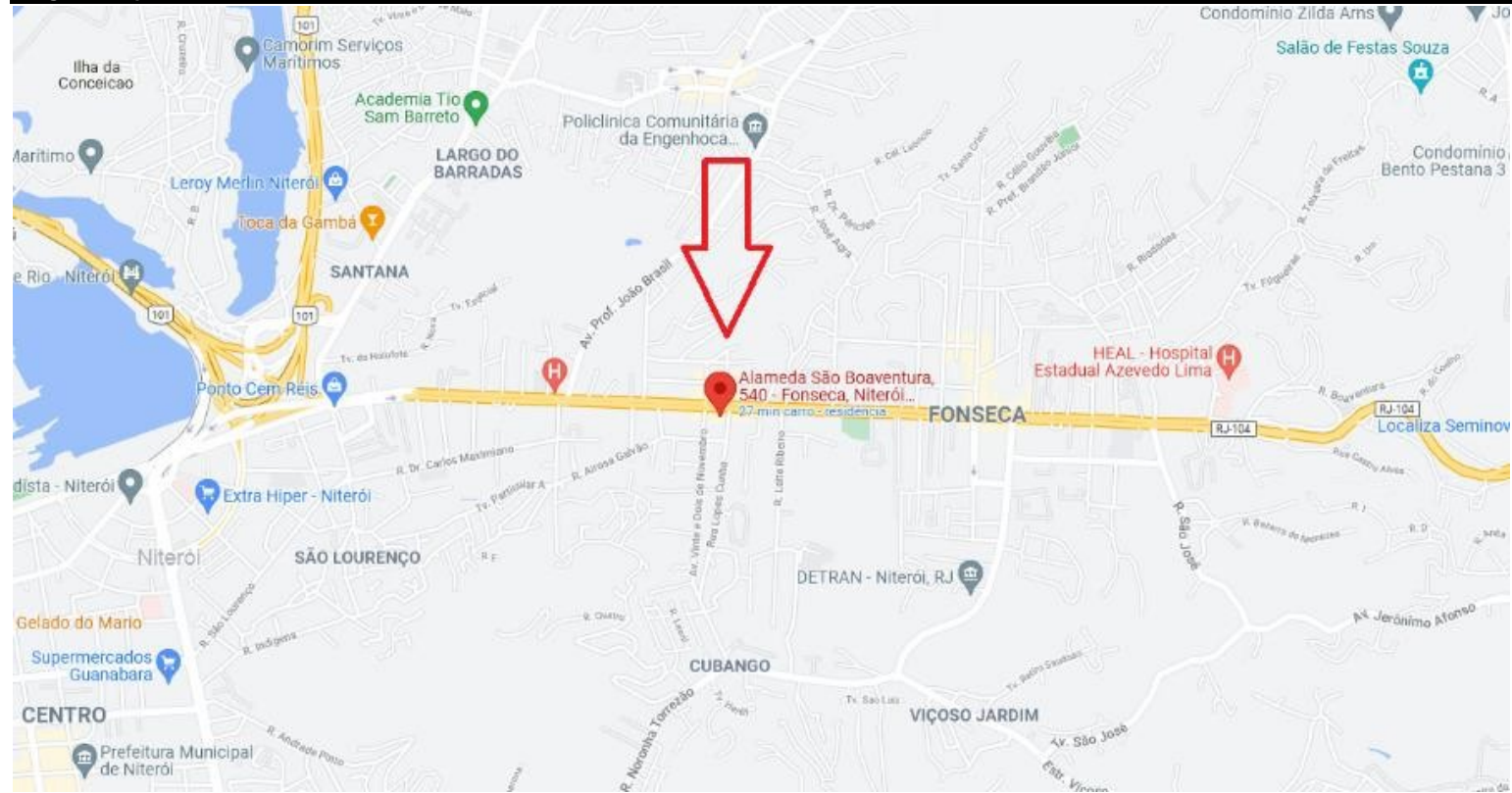
Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

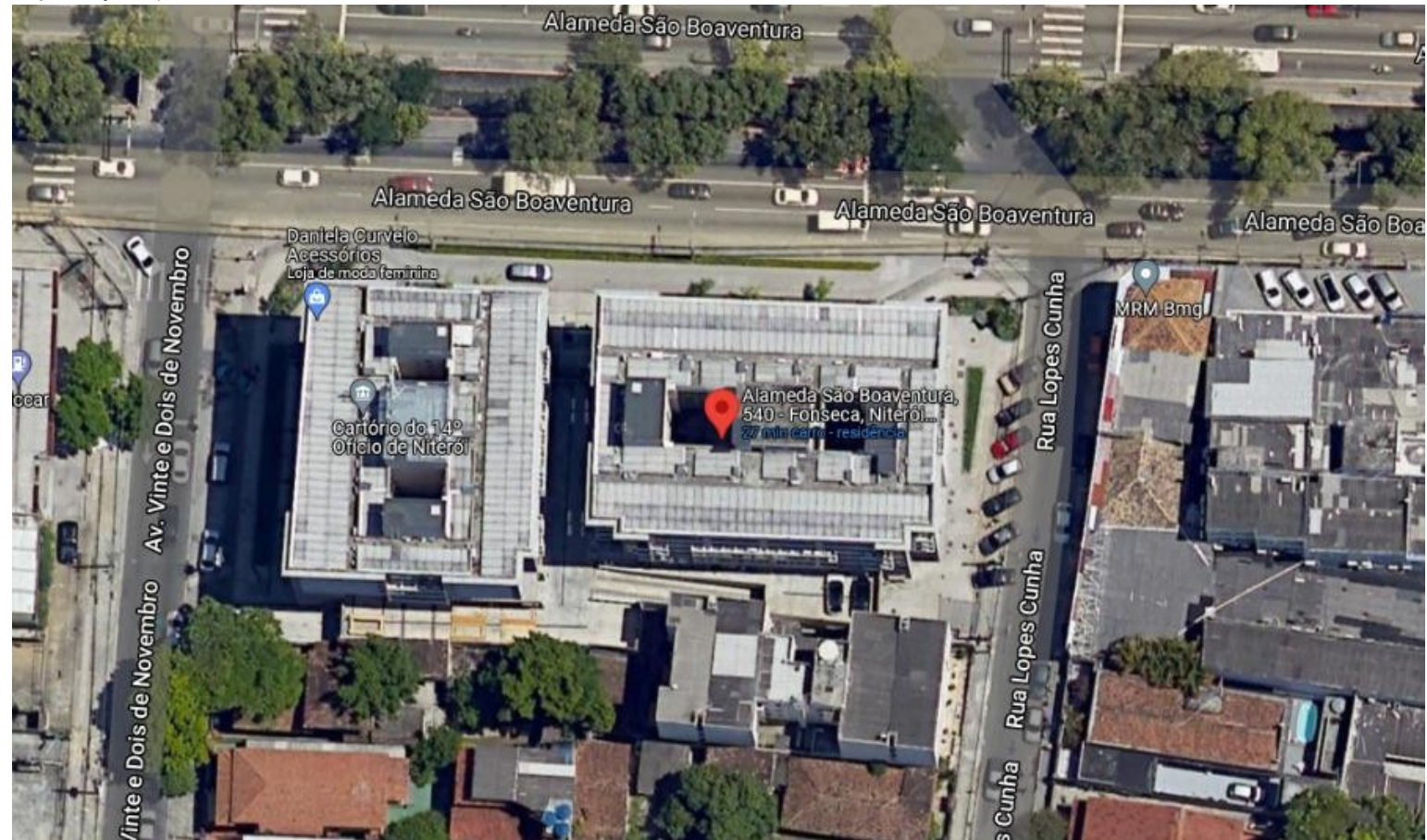
Fotos da Amostra 5



Imagem - Mapa



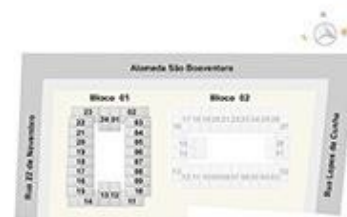
Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra



BLOCO 01 - PAVIMENTO TIPO



Representação: Planta de Quadra

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 134.000,00

**Cálculo do valor de liquidação forçada**

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 550,00 0,03% ao mês

Manutenção/administração 0,35% ao mês

Comissão de venda 0,17% ao mês

**Total 1 0,55% ao mês**

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 8,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 5,67% IPCA 12 meses

Custo financeiro 2,44% ao ano

**Total 2 0,20% ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,75% 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.

76,12% **R\$ 102.000,00****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	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

O PRESENTE VALOR DE LIQUIDACAO FORÇADA, SEGUE AS DETERMINAÇÕES ESTABELECIDAS FORNECIDAS PELO CONTRATANTE.