

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário VINICIUS PESSANHA GOMES		Nº CPF / CNPJ 08716465792		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 500.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 10663751	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício		Matrícula 2610	
Logradouro R DOUTOR THIERS CARDOSO		Nº 42		Andar	
Bairro/Setor PARQUE JOQUEI CLUB		Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES		UF RJ	
		CEP 28020-210		Latitude -21.782044	
				Longitude -41.296406	

## 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 type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto		<b>Restritivos</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 - Ônibus <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>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo	
		<b>Limites do Bairro/Setor</b> PARQUE BENTA PEREIRA, PARQUE FLAMBOYANT E OUTROS.		<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: 420,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 12,00 m    Lado Direito: 35,00 m Fração Ideal: 1,000000 %    Fundos 12,00 m    Lado Esquerdo: 35,00 m	
---	--	--	--	--	--

<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante</b> Vistoria: SR. CARLOS ALBERTO BRAGA		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b> (22) 99843-2015	
---	--	---	--	---	--

<b>Tipo do Acompanhante</b> <input checked="" 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 Avaliado

<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado</b>					
<b>Nº Andares/Pavimentos:</b> 1		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 1	
<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Valor Condomínio:</b>		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> CASA LINEAR UNIFAMILIAR		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	
				<b>Estado Conservação do Condomínio:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <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 checked="" 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 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 Avaliado</b> <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input 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>Indício Ocupação Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliado</b> Anos 5 Ano Construção		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliado</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliado</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

<b>Uso do Imóvel Avaliado:</b> Residencial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 2	
--	--	--	--	------------------------------	--

<b>Fachada Principal</b> Pintura		<b>Esquadrias</b> Alumínio e Madeira		<b>Nº Andares do Imóvel Avaliado</b> 1		<b>Nº Dormitórios</b> 3	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 163,67 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 163,67 m <sup>2</sup> Área Averbada: 163,67 m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>				<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 1    Descobertas 1    Privativas 0		<b>Face Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Varandão	2	CERÂMICA	EMASSADA E PINTADA	TELHA CERÂMICA
Sala de Estar / Visitas	1	PORCELANATO	EMASSADA E PINTADA	EMASSADO E PINTADO
Corredor	1	PORCELANATO	EMASSADA E PINTADA	EMASSADO E PINTADO
Banheiro social	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO CERÂMICO	EMASSADO E PINTADO
Dormitório	2	PORCELANATO	EMASSADA E PINTADA	EMASSADO E PINTADO
Suíte	1	PORCELANATO	EMASSADA E PINTADA	EMASSADO E PINTADO
Banheiro Suíte	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO CERÂMICO	EMASSADO E PINTADO
Cozinha	1	PORCELANATO	REVESTIMENTO CERÂMICO	EMASSADO E PINTADO
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	REVESTIMENTO CERÂMICO	EMASSADO E PINTADO

**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

IMÓVEL EM EXCELENTE ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO, REFORMADO RECENTEMENTE. EDIFICADO EM TERRENO RETANGULAR 100% PLANO.

**Questões Complementares**

Sim Não

Data da Vistoria: 29/09/2020

- 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?

**Observações Finais**

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

1	Logradouro R ANTUERPIO SOARES YONG	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PARQUE FLAMBOYANT	Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28015-220	Latitude -21.774520	Longitude -41.306200	
	Descrição CASA DUPLEX - ÓTIMO ESTADO			Fonte de Informações R H DE MIRANDA ARAUJO LTDA		Telefone (22) 3025-5885	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 590.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2020	Valor m² R\$ 3.575,76	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 225,00	Área da Edificação (m²) 165,00
	Área Privativa 165		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
2	Logradouro R JOSE AMORIM DE ABREU	Nº 13	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PARQUE JOQUEI CLUB	Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28022-700	Latitude -21.781690	Longitude -41.290310	
	Descrição CASA DUPLEX COM PISCINA E CHURRASQUEIRA			Fonte de Informações VINICIUS CORRETOR		Telefone (22) 2723-2974	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2020	Valor m² R\$ 3.421,05	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 190,00
	Área Privativa 190		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
3	Logradouro R DOUTOR ARNALDO ROSA VIANA	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PARQUE JOQUEI CLUB	Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28020-250	Latitude -21.780760	Longitude -41.293630	
	Descrição CASA LINEAR BOM ESTADO			Fonte de Informações MAURICIO MARTINS		Telefone (22) 99902-1445	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 3	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Muito Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2020	Valor m² R\$ 4.062,50	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 400,00	Área da Edificação (m²) 160,00
	Área Privativa 160		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
4	Logradouro R DOUTOR JULIO BARCELOS	Nº 1	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PARQUE JOQUEI CLUB	Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28020-140	Latitude -21.769875	Longitude -41.290205	
	Descrição CASA LINEAR CENTRO DE TERRENO - BOM ESTADO			Fonte de Informações MAURICIO MARTINS		Telefone (22) 99902-1445	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 2	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 5	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom
	Valor Venda / Oferta R\$ 530.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2020	Valor m² R\$ 2.789,47	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 500,00	Área da Edificação (m²) 190,00
	Área Privativa 190		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		
5	Logradouro R HERVAL RIBEIRO DE CASTRO	Nº 2	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor PARQUE JOQUEI CLUB	Cidade CAMPOS DOS GOYTACAZES	UF RJ	CEP 28020-275	Latitude -21.779183	Longitude -41.293038	
	Descrição CASA DUPLEX ÓTIMO ESTADO - PISCINA, HIDRO E CHURRASQUEIRA			Fonte de Informações ALINE - CORRETORA		Telefone	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios 3	Total de Banheiros 4	Idade Aparente Imóvel Avaliando 5	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Ótimo
	Valor Venda / Oferta R\$ 680.000,00	Data Venda / Oferta 29/09/2020	Valor m² R\$ 3.271,59	Padrão Normal-alto	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 360,00	Área da Edificação (m²) 207,85
	Área Privativa 207,85		Área Comum (m²) 0		Vida Útil (em anos) 50		

**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)	Homogeneização (R\$/m²)		
Amostra 1	165,00	590.000,00		3.575,76	0,9000	1,0000	1,0800	0,9500	0,9500	3.136,76	
Amostra 2	190,00	650.000,00		3.421,05	0,9000	1,0400	1,0400	1,0300	0,9000	3.087,08	
Amostra 3	160,00	650.000,00		4.062,50	0,9000	0,9900	1,0100	0,9500	0,9000	3.125,78	
Amostra 4	190,00	530.000,00		2.789,47	0,9000	1,0400	0,9600	1,1400	1,0500	3.000,29	
Amostra 5	207,85	680.000,00		3.271,59	0,9000	1,0600	1,0400	0,9000	1,0000	2.921,35	
Fatores:									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	3.054,25	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Idade e Estado Conservação, (5) - Fator Padrão de Construção									Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	2.137,98
										Valor Máximo	3.970,53


<b>Cálculo Valor Avaliação</b>		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 163,67	Valor m²: R\$ 3.054,25	Valor Edificação: R\$ 499.889,10
<b>Valor de Liquidez:</b> R\$ 390.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 500.000,00
	Valor total da avaliação:	R\$ 500.000,00

<b>Avaliação para Garantia de Financiamento</b>		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos 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

<b>Unidades Autônomas</b>							
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada	
Valor Imóvel	R\$ 500.000,00	Valor por extenso: quinhentos mil reais					

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

<b>Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:</b>		
<b>Nome Companhia Avaliação</b> Sênior Consultoria	<b>Nome do Avaliador</b> CARLOS AUGUSTO ABREU	<b>CREA / CAU</b> A13459-7

<p><b>Local e Data</b> RIO DE JANEIRO 29/09/2020</p>	
--	---

"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 29/09/2020



**Representação Fachada Principal**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Fachada Principal**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Corredor**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Varandão**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



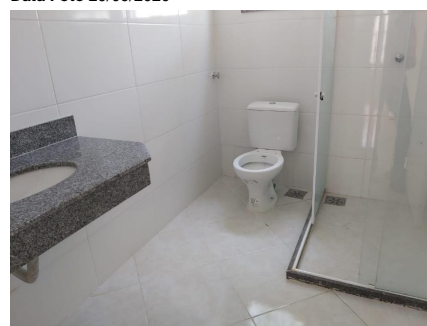
**Representação Fundos**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



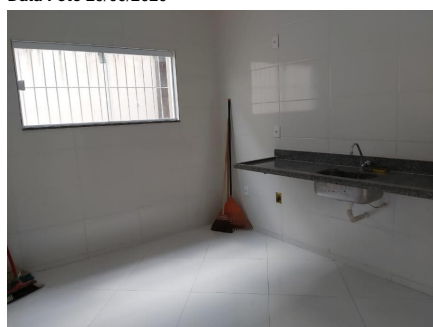
**Representação Sala de Estar / Visitas**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Suíte**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Banheiro social**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Cozinha**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Área de Serviço Coberta**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020



**Representação Dormitório**  
 Descrição  
 Data Foto 29/09/2020

Fotos da Amostra 1

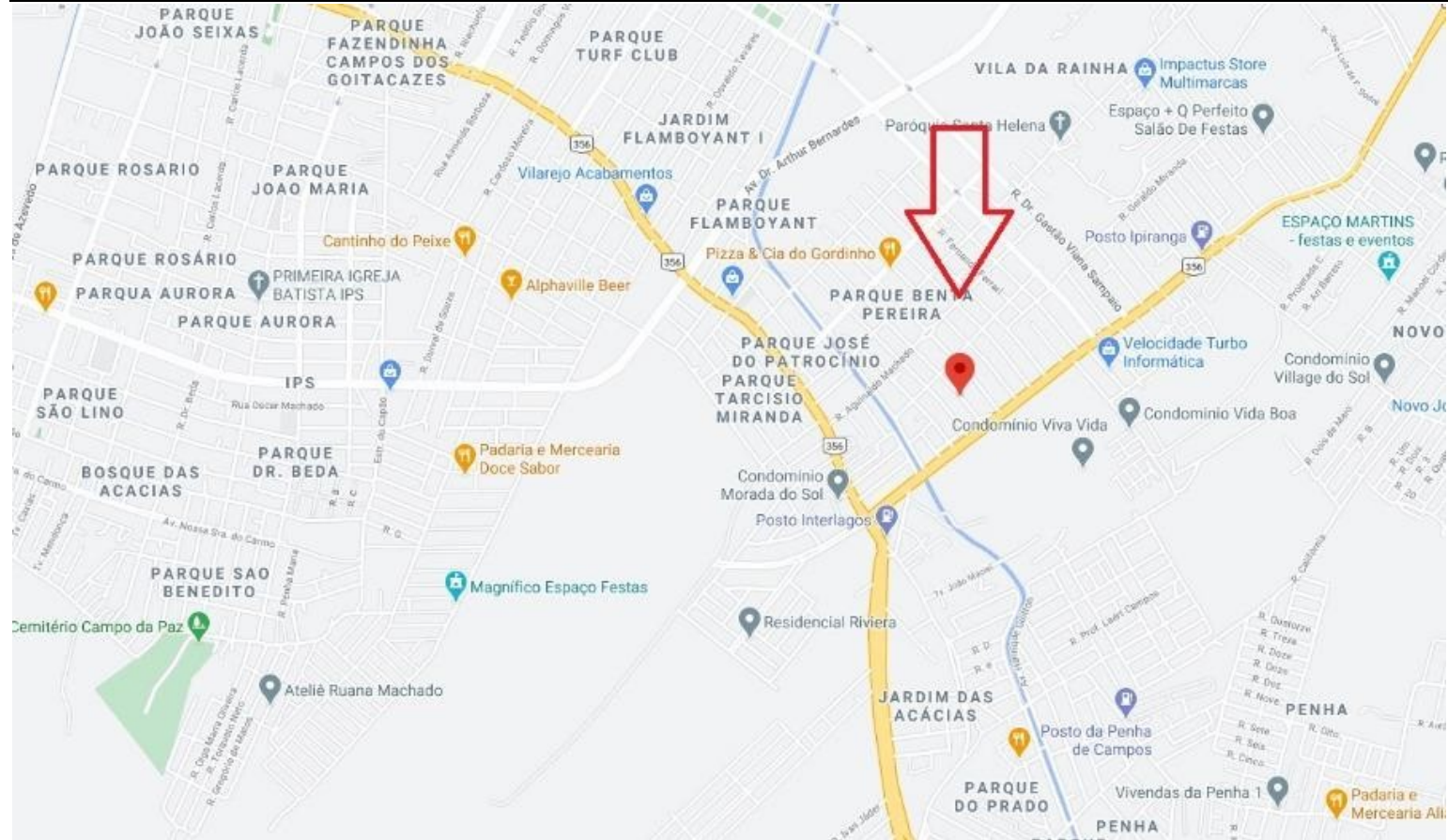
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagem - Mapa



Representação: Mapa