

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário EVERTON LAMARTINE MATTE		Nº CPF / CNPJ 79621813700		Nome Condomínio/Empreendimento Edifício Euthalia	
Valor Compra Venda R\$ 593.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010276109	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 9		Matrícula 27431	
Logradouro AL CAROLINA		Nº 41		Andar	
Complemento AP 601		Bairro/Setor ICARAI		Cidade NITEROI	
UF RJ		CEP 24230-140		Latitude -22.910010	
Longitude -43.107220					
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input 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 type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input 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 type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input 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 checked="" 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 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>		<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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,083333 % 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>		<b>Nº Unidades Por Andar:</b>		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b>	
<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>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
<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 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 type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
<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 35 Ano Construção	
<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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> 1	
<b>Fachada Principal</b> Pintura Texturizada / Pátina / Stucco		<b>Esquadrias</b> Alumínio		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>	
<b>Nº Dormitórios</b>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 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>Dimensões</b> Área Privativa: 65,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 65,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<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

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

**Questões Complementares**

Sim Não

Data da Vistoria: 08/09/2022

- |  |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 4) O imóvel possui vaga de garagem?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| A documentação não averba direito a vaga.  |                                     |                                     |
| 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| A documentação não averba direito a vaga.  |                                     |                                     |
| 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10) O imóvel possui características uni-familiares?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Observações Finais**

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro AL CAROLINA	Nº 41	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ICARAI	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24230-140	Latitude -22.910010	Longitude -43.107220	
Descrição Apartamento 02 quartos, sala, cozinha, área de serviço. Todo em piso frio.				Fonte de Informações Brasil Brokers Loja Região Oceânica		Telefone (21) 98525-8319	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 420.000,00	Data Venda / Oferta 08/09/2022	Valor m² R\$ 6.086,96	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 69,00	
Área Privativa 69			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
2	Logradouro AV ROBERTO SILVEIRA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ICARAI	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24220-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Excelente apartamento muito bem localizado, no melhor local de Icarai. Rua Mariz e Barros, uma rua central, fartíssima em comércio e condução para toda a região metropolitana, Niterói e Grande Rio. Próximo a ótimos restaurantes, bares, hospitais, universidades, casa lotérica, supermercados, farmácias, hotéis. A rua fica entre a praia de Icarai e a Av. Roberto Silveira, a 3 minutos da Ponte Rio Niterói.				Fonte de Informações Luiz Duque		Telefone (21) 99337-2020	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 08/09/2022	Valor m² R\$ 6.000,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 75,00	
Área Privativa 75			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
3	Logradouro R GAVIAO PEIXOTO	Nº 71	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ICARAI	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24230-090	Latitude -22.906859	Longitude -43.106755	
Descrição Apartamento para Venda, Edifício São Raphael no bairro Icarai, localizada na cidade de Niterói / RJ. Andar alto, claro e arejado, junto a todas as comodidades que somente o bairro de Icarai proporciona, comércios variados, serviços, restaurantes, colégios e farta condução para qualquer ponto da cidade. Apartamento com 60 m² de área útil, com sala, amplo quarto, banheiro com ventilação natural e fechamento do box em blindex, cozinha, quarto que pode ser revertido como escritório e área de serviço.				Fonte de Informações Angelo Americano Imóveis		Telefone (21) 99877-0446	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 1	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00	Data Venda / Oferta 08/09/2022	Valor m² R\$ 5.833,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 60,00	
Área Privativa 60			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
4	Logradouro R BELISARIO AUGUSTO	Nº 25	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ICARAI	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24230-200	Latitude -22.908521	Longitude -43.110449	
Descrição Apartamento com excelente localização, localizado à cerca de 50m da Rua Paulo Gustavo (Antiga Moreira César), melhor area comercial da cidade e à 50m da Praia de Icarai, localização imbatível, Sem vaga de garagem.				Fonte de Informações Francisco Brito		Telefone (21) 98369-0156	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00	Data Venda / Oferta 08/09/2022	Valor m² R\$ 5.696,20	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 79,00	
Área Privativa 79			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		
5	Logradouro R DOMINGUES DE SA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor ICARAI	Cidade NITEROI	UF RJ	CEP 24220-000	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição Excelente apartamento, em ótima localização. Reformado. Próximo a todo comércio da Gavião Peixoto. Andar alto, com uma linda vista livre e parte para o Campo de São Bento. Composto de sala, 2 quartos, 1 banheiro social com ventilação natural e podendo abrir para fazer uma suíte. Cozinha com porta de serviço, área de serviço bem ventilada e espaçosa, dependências completa de empregada. Sem vaga de garagem com possibilidade de alugar no prédio. Salão de festas na cobertura com banheiros e cozinha de apoio. Prédio muito bem conservado. Agora é só agendar uma visita.				Fonte de Informações Maria Fernanda Nassar		Telefone (21) 99307-3512	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 455.000,00	Data Venda / Oferta 08/09/2022	Valor m² R\$ 5.687,50	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 80,00	
Área Privativa 80			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60		

**Tabela de homogeneização**


Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: I						
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores		Método de Computação: Aditivo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	69,00	420.000,00	6.086,96	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	5.843,48
Amostra 2	75,00	450.000,00	6.000,00	0,9500	1,0300	1,0000	1,0000	5.880,00
Amostra 3	60,00	350.000,00	5.833,33	0,9500	0,9800	1,0000	1,0000	5.425,00
Amostra 4	79,00	450.000,00	5.696,20	0,9500	1,0400	1,0000	1,0000	5.639,24
Amostra 5	80,00	455.000,00	5.687,50	0,9500	1,0500	1,0000	1,0000	5.687,50
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Localização								Saneamento das Amostras (+/-30%)
								Valor Mínimo
								Valor Máximo

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 65,00	Valor m²: R\$ 5.695,04	Valor Edificação: R\$ 370.177,60
Valor de Liquidez: R\$ 252.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 370.177,60
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 370.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 370.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta 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
27431	0	Indefinido
Valor Imóvel	R\$ 370.000,00	Valor por extenso: trezentos e setenta 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

<p><b>Local e Data</b> SÃO PAULO 08/09/2022</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



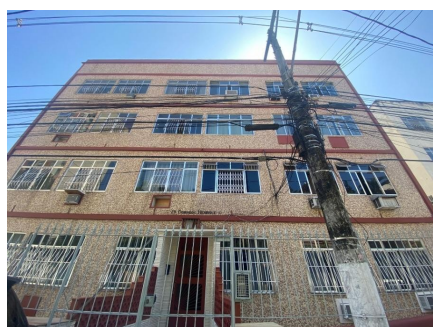
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 08/09/2022



**Representação** Identificação Numérica  
**Descrição**  
**Data Foto** 08/09/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** VIZINHO DIREITO  
**Data Foto** 08/09/2022



**Representação** Vista da Rua  
**Descrição** VIZINHO ESQUERDO  
**Data Foto** 08/09/2022

Fotos da Amostra 1

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5



Imagem - Mapa



Representação: Mapa