

## IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.		Nº CPF / CNPJ 14723899000185	Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 19.554.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 1472389900018502	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 42001	
Logradouro AV ALUIZO DA SILVA GOMES		Nº 800	Andar	
Bairro/Setor GRANJA DOS CAVALEIROS		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27930-560
			Latitude	Longitude

## MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <input 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input 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 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>		<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"/> Aclive (> 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: 24.995,79 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 125,00 m    Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ %    Fundos: _____ m    Lado Esquerdo: _____ m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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>					
Nº de Pavimentos:	Nº Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades no condomínio:	Nº de Elevadores:	Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>		<b>Uso do Edifício:</b> terreno sem benfeitoria	<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>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" 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 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>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 type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever: terreno sem benfeitoria		<b>Ocupação</b> <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 0 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> terreno sem benfeitoria		<b>Fechamento das Paredes:</b> _____		<b>Total de Banheiros:</b> 0	
<b>Fachada Principal</b> terreno sem benfeitoria		<b>Esquadrias</b> terreno sem benfeitoria		<b>Nº Pavimentos da Unidade 0</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 0,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Averbada: _____ m <sup>2</sup> Área não Averbada _____ m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0    Descobertas 0    Privativas 0		<b>Nº Dormitórios 0</b> <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

**Questões Complementares**

Sim

Não

Data da Vistoria: 10/09/2021

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"/>
terreno sem benfeitoria		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
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**

Consideramos necessária a revisão do laudo, caso ocorra a apresentação posterior de documentos com informações adicionais de áreas e localização exata dos lotes. Os valores aqui apresentados, podem sofrer alteração conforme documentos enviados. O terreno está localizado em ZUD - Zona de Uso Diversificado, que constituem propostas de novas áreas para descentralização das atividades comerciais e de serviços voltadas para atendimento das zonas residenciais adjacentes e para absorver atividades de impacto moderado ou eventual à vizinhança. Existe um posto de combustível e uma concessionária ao lado do avaliando

Amostras:		Critério Utilizado: <input type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input checked="" type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R RODOLFO DAVID GOMES	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor GRANJA DOS CAVALEIROS		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27930-080	Latitude -22.400741	Longitude -41.810196	
Descrição terreno			Fonte de Informações meta		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\$ 15.000.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 1.352,16	Padrão	Testada (Frente) 67,00	Área Total do Terreno (em m²) 11.093,33	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 11093,33		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
2	Logradouro R 1	Nº 00	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 00	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição terreno			Fonte de Informações Christopher		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\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 1.212,69	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 536,00	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 536		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
3	Logradouro R PROFESSORA ANNA BENEDICTA	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27933-060	Latitude -22.402586	Longitude -41.797490	
Descrição terreno			Fonte de Informações marta		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\$ 8.900.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 855,77	Padrão	Testada (Frente) 128,00	Área Total do Terreno (em m²) 10.400,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 10400		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
4	Logradouro R SIDNEI VASCONCELOS AGUIAR	Nº 0	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27937-010	Latitude -22.398413	Longitude -41.797917	
Descrição terreno			Fonte de Informações Marta		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\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 728,86	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 686,00	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 686		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
5	Logradouro R ALZIRA HIPOLITO DOS SANTOS	Nº 109	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27933-190	Latitude -22.401815	Longitude -41.799446	
Descrição terreno			Fonte de Informações thomaz		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\$ 690.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 958,33	Padrão	Testada (Frente) 15,00	Área Total do Terreno (em m²) 720,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 720		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			
6	Logradouro R JOSIAS FERREIRA LIMA	Nº 1010	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27933-660	Latitude	Longitude	
Descrição terreno			Fonte de Informações lara		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\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 857,14	Padrão	Testada (Frente) 15,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.050,00	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 1050		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0			

**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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1		15.000.000,00	1.352,16	0,8000	0,9090	0,9090	885,05
Amostra 2		650.000,00	1.212,69	0,8000	0,9090	1,0530	933,01
Amostra 3	0,00	8.900.000,00	855,77	0,8000	1,0000	1,1110	760,68
Amostra 4		500.000,00	728,86	0,8000	1,0000	1,0000	583,09
Amostra 5	0,00	690.000,00	958,33	0,8000	1,0000	1,1110	851,85
Amostra 6		900.000,00	857,14	0,8000	1,0000	1,1110	761,90
Fatores:							795,93
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Físico, (3) - Fator Localização							MÉDIAS DAS AMOSTRAS
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo 676,54
							Valor Máximo 915,32

**Cálculo Valor Avaliação**

Área do Terreno (m²): 24.995,79	Valor m²: R\$ 795,93	Valor Terreno: R\$ 19.895.000,00
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00
Valor de Liquidez: R\$ 12.447.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 19.895.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 19.895.000,00

**Avaliação para Garantia de Financiamento**


Valor Terreno	R\$ 19.895.000,00	Valor por extenso: dezenove milhões e oitocentos e noventa e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
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
42001	1	Terreno	TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	24.995,79	R\$ 19.895.000,00	R\$ 12.447.000,00

Valor Imóvel R\$ 19.895.000,00 Valor por extenso: dezenove milhões e oitocentos e noventa e cinco mil reais

**Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador**

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação Binswanger Brazil	Nome do Avaliador Karen Fernandes Lugo	CREA / CAU 5060071931
Local e Data sp 15/09/2021		

"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



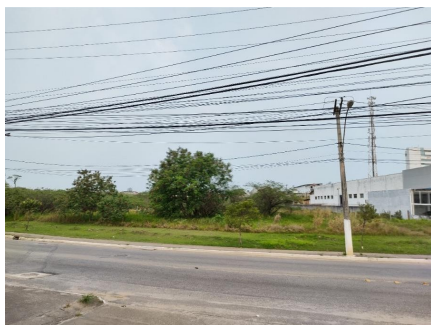
**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 15/09/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 15/09/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 15/09/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 15/09/2021

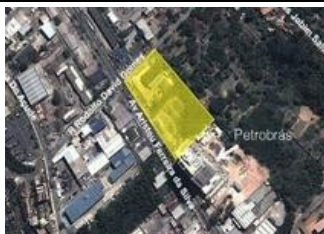


**Representação** Fachada Principal  
**Descrição**  
**Data Foto** 15/09/2021



**Representação** Terreno sem Benfeitorias  
**Descrição**  
**Data Foto** 15/09/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 6

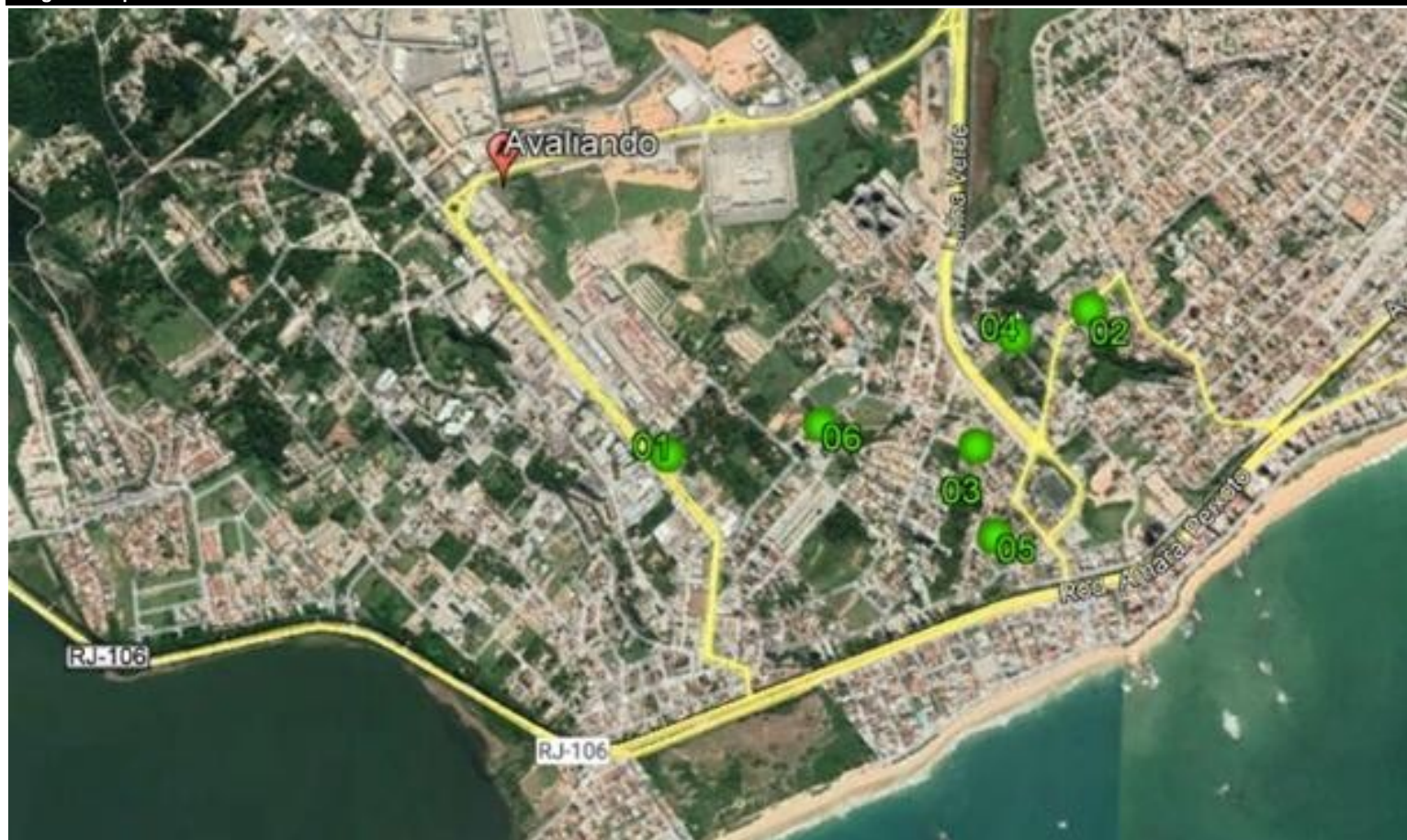


Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa