



IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário GABRIELA FERNANDA BEMFICA				Nº CPF / CNPJ		Nome Condomínio/Empreendimento				
Valor Compra Venda R\$ 515.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 09671245				
Proprietário / Construtora			Nº Cartório/Ofício 0		Matrícula 3415					
Logradouro R HILDEGARDO DE NORONHA			Nº 1456		Andar		Complemento AP 101			
Bairro/Setor ALTO			Cidade TERESOPOLIS		UF RJ		CEP 25961-260		Latitude -22.434459	
Longitude -42.981962										
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo				
Serviços Públicos e Comunitários <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 type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Estável 25% - 75% <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Decrescente Menos de 25% <input type="checkbox"/> Residencial			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular Fatores Valorizantes <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										
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,125000 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m					
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante <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										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
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		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Imóvel Misto <input type="checkbox"/> Sítio			Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 3			
Fachada Principal		Esquadrias			Nº Pavimentos da Unidade			Nº Dormitórios 2		
Dimensões Área Privativa: 95,32 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 95,32 m² Área Averbada: 95,32 m² Área não Averbada: 0,00 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel <input 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		
Sala de Estar / Visitas		1		Taco		Pintura		Laje		
Sala de Jantar / Copa		1		Taco		Pintura		Laje		
Cozinha		1		Porcelanato		Cerâmica		Laje		
Lavanderia		1		Porcelanato		Cerâmica		Laje		
Banheiro de Empregada		1		Porcelanato		Cerâmica		Laje		
Dormitório		1		Taco		Pintura		Laje		
Banheiro		1		Porcelanato		Cerâmica		Laje		
Suíte		1		Taco		Pintura		Laje		
Banheiro Suíte		1		Porcelanato		Cerâmica		Laje		
Escritório		1		Porcelanato		Pintura		Laje		
Manifestações sobre a garantia										
Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica), o imóvel pode ser aceito como garantia? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não										
Apartamento Nº101 integrante do Condomínio Edifício Montanhês situado à Rua Hildegardo de Noronha Nº1456 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº3415. Composto por sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, banheiro empregada, suíte, banheiro suíte, dormitório, banheiro, escritório e vaga de garagem.										
Questões Complementares										
O imóvel avaliando está em conformidade com a(s) regra(s) de negócio estabelecidas pela instituição financeira para o Produto?										
<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não										

Observações Finais

Área da matrícula Nº3415: Construção: não quantifica; Área do IPTU Insc. Nº 1.09444-0: Construção: 95,32m²; Área estimada no local: Construção: 95,32m²; Nome do vistoriador: Luiz Fillipe Vicente Gonçalves Nº de registro do vistoriador: 2020100876Data da vistoria: 12/11/2024 Coordenadas do imóvel: -22.434210156015375, -42.981680543845

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R HILDEGARDO DE NORONHA

Nº 1514

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ALTO

Cidade TERESOPOLIS

UF RJ

CEP 25961-260

Latitude -22.433066

Longitude -42.982012

Descrição

Fonte de Informações Hélio Rodrigues

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 580.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 6.444,44

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 90,00

2

Logradouro R HILDEGARDO DE NORONHA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ALTO

Cidade TERESOPOLIS

UF RJ

CEP 25961-260

Latitude -22.438790

Longitude -42.983160

Descrição

Fonte de Informações DREAM SERRA

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando

Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.263,16

Padrão

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 95,00

3

Logradouro R HILDEGARDO DE NORONHA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ALTO

Cidade TERESOPOLIS

UF RJ

CEP 25961-260

Latitude -22.438790

Longitude -42.983160

Descrição

Fonte de Informações VIVALAR IMÓVEIS

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 479.990,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 5.052,53

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 95,00

4

Logradouro R AGUAPEI

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ALTO

Cidade TERESOPOLIS

UF RJ

CEP 25960-630

Latitude -22.434613

Longitude -42.973091

Descrição

Fonte de Informações VIVALAR IMÓVEIS

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 360.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 6.101,69

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 59,00

5

Logradouro PC HIGINO DA SILVEIRA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ALTO

Cidade TERESOPOLIS

UF RJ

CEP 25961-025

Latitude -22.442930

Longitude -42.979690

Descrição

Fonte de Informações DREAM SERRA

Telefone 0

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 11

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 740.000,00

Data Venda / Oferta 12/11/2024

Valor m² R\$ 6.434,78

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 115,00

Tabela de homogeneização

Metodologia: Método 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)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	90,00	580.000,00	6.444,44	0,9500	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.671,11
Amostra 2	95,00	500.000,00	5.263,16	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.947,36
Amostra 3	95,00	479.990,00	5.052,53	0,9500	1,0000	0,9900	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.799,89
Amostra 4	59,00	360.000,00	6.101,69	0,9500	1,0000	0,9400	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.491,52
Amostra 5	115,00	740.000,00	6.434,78	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0100	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.113,04
Fatores:															
(1) - Fator Fonte , (2) - Fator Transposição , (3) - Área , (4) - Equivalência , (5) - Fator Idade e Estado Conservação , (6) - Fator Físico , (7) - Fator Vaga / Terreno , (8) - Fator Localização , (9) - Amenidades , (10) - Fator Andar , (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															5.404,58
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo 3.783,21
															Valor Máximo 7.025,95

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 95,32

Valor m²: R\$ 5.404,58

Valor Edificação: R\$ 515.164,56

Valor de Liquidez: R\$ 361.000,00

Valor Imóvel:

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 515.164,56

R\$ 515.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 515.000,00

Valor por extenso: quinhentos e quinze mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor do(s) Anexo(s)

Valor por extenso:

Valor Imóvel

R\$ 515.000,00

Valor por extenso: quinhentos e quinze mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador


Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Data Elaboração Laudo 12/11/2024

Local e Data SAO PAULO 12/11/2024



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel avaliando ou na transação em questão.
Laudo de avaliação confidencial e de uso restrito do Itaú Unibanco S.A. Este documento somente pode ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Itaú Unibanco S.A. e terceiros autorizados.
Esta avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel e/ou o valor para o enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Itaú Unibanco S.A.
Avaliação elaborada conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliando, normas ABNT e IBAPE, e segundo critérios definidos pela Instituição Financeira.
Não cabe ao avaliador e/ou a Instituição verificar a exata localização legal do imóvel, aferição de metragem, divisas e eventuais defeitos/vícios construtivos do imóvel."

Laudo de Avaliação de Imóveis - Interno (Versão: OUT2021)

Página 2 / 7

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/11/2024



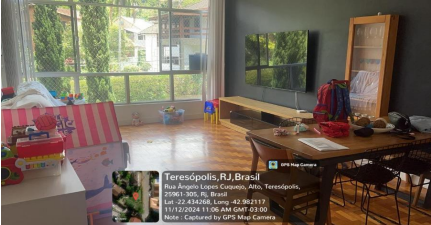
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/11/2024



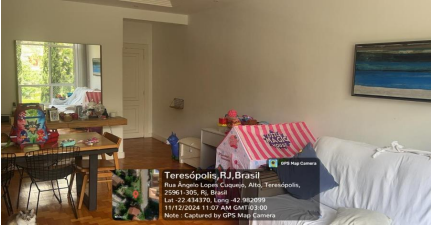
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/11/2024



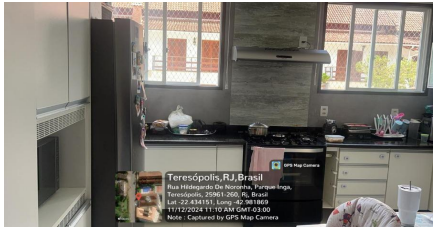
Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Banheiro de Empregada
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Lavanderia
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Suíte
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Banheiro Suíte
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Banheiro
Descrição
Data Foto 12/11/2024



Representação Escritório
Descrição
Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data Foto 12/11/2024

Imagem - Mapa

