

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FLÁVIO EDUARDO SAGRADAS RIBEIRO		Nº CPF / CNPJ 03733655788		Nome Condomínio/Empreendimento			
Valor Compra Venda R\$ 180.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno 00334213230010011638236769BRL			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 12	Matrícula 24308				
Logradouro EST DO PRÉ		Nº 1.380	Andar	Complemento BL. 03 APTO. 103			
Bairro/Setor CAMPO GRANDE		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ	CEP 23.015-260	Latitude	Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO							
Região <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 Unifamiliar / Multifamiliar		Infraestrutura Urbana <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 checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço <input type="checkbox"/> Artesiano			Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		
Tipo Pavimentação: Asfalto							
Serviços Públicos e Comunitários <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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto Outro - <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque		Análise da Região do Bairro/Setor 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			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo		
Limites do Bairro/Setor Vizinho aos bairros de Paciência, Vargem Grande, Santíssimo, Senador Camará, Cosmos e Guaratiba							
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 type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input checked="" type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) (Acidentado)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 0,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,250020 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ 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 Avaliado							
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado							
Nº Andares/Pavimentos: 4	Nº Unidades Por Andar: 4	Nº Total de Unidades no condomínio: 16		Nº de Elevadores: 0	Valor Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Pavimento térreo com 04 apartamentos e 2º ao 4º pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.		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		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 checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input checked="" 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							
Tipo Imóvel Avaliado <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		Indício Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 25 Ano Construção 1994	Estado Conservação Imóvel Avaliado <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliado: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1			
Fachada Principal Pintura texturizada		Esquadrias Alumínio		Nº Andares do Imóvel Avaliado 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	
Dimensões Área Privativa: 55,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 55,00 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada: _____ m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		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	--		--		--
Dormitório (não contar suíte nem dep. de empregada)		2	--		--		--
Banheiro social		1	--		--		--
Cozinha		1	--		--		--
Área de Serviço Coberta		1	--		--		--

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: 00334213230010011638236769BRL

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

Campo Grande é um bairro da Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro. O local possui predominância de edificações residenciais unifamiliares, prédios residenciais multifamiliares e comércio local. A região é dotada de todo o tipo de comércio geral. Campo Grande apresenta bom potencial de compra e venda.

Questões Complementares

Data da Vistoria: 04/11/2020

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não consta na Certidão do Registro de Imóveis a área do imóvel avaliado.
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem? O imóvel não possui vaga para automóvel constante na Certidão do Registro de Imóveis, entretanto, conforme consta em tal Matrícula o condomínio possui vagas para automóveis, não suficientes para todas as unidades do condomínio.
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? O imóvel não possui vaga para automóvel constante na Certidão do Registro de Imóveis, entretanto, conforme consta em tal Matrícula o condomínio possui vagas para automóveis, não suficientes para todas as unidades do condomínio.
- 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

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU. Não foi realizada vistoria interna do imóvel. Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado. O imóvel foi estimado em estado de regular a bom de conservação. A descrição do condomínio, do prédio e da unidade foram obtidas através de laudo anterior de outra unidade do condomínio, realizado para o próprio Banco.

Amostras:

Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro Estrada do Pré		Nº 1.380	Andar 2º	Complemento bl. 09 apto. 201	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor	Cidade	Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23.015-260	Latitude 0 Longitude 0
Descrição Sala/2 quartos / Vaga do condomínio / Referência na imobiliária: CGAP20738				Fonte de Informações Vip Imobiliária - Rui	Telefone (21) 3496-1990	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 135.000,00	Data Venda / Oferta 02/11/2020	Valor m² R\$ 2.455,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 55,00
Área Privativa 55			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100	
2	Logradouro Estrada do Pré		Nº 1.380	Andar 4º	Complemento bl. 07 apto. 404	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor	Cidade	Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23.015-260	Latitude 0 Longitude 0
Descrição Sala/2 quartos / Vaga do condomínio / Referência na imobiliária: AP0378				Fonte de Informações Remax Parceria	Telefone (21) 3579-6578	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 115.000,00	Data Venda / Oferta 02/11/2020	Valor m² R\$ 2.091,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 55,00
Área Privativa 55			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100	
3	Logradouro Estrada do Pré		Nº 1.380	Andar 2º	Complemento bl. 13 apto. 204	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor	Cidade	Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23.015-260	Latitude 0 Longitude 0
Descrição Sala/2 quartos / Vaga do condomínio / Referência na imobiliária: 226				Fonte de Informações Invista Negócios Imobiliários - Gabriel	Telefone (21) 3217-3068	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00	Data Venda / Oferta 02/11/2020	Valor m² R\$ 2.364,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 55,00
Área Privativa 55			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100	
4	Logradouro Estrada do Pré		Nº 1.380	Andar 4º	Complemento bl. 13 apto. 401	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor	Cidade	Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23.015-260	Latitude 0 Longitude 0
Descrição Sala/2 quartos / Vaga do condomínio / Referência na imobiliária: AP0362				Fonte de Informações Remax Parceria	Telefone (21) 3579-6578	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 02/11/2020	Valor m² R\$ 2.182,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 55,00
Área Privativa 55			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100	
5	Logradouro Estrada do Pré		Nº 1.380	Andar 2º	Complemento Unidade do condomínio / 2º andar	Proximidade do Imóvel 0 km
	Bairro/Setor	Cidade	Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23.015-260	Latitude 0 Longitude 0
Descrição Sala/2 quartos / Vaga do condomínio / Referência na imobiliária: 231				Fonte de Informações Invista Negócios Imobiliários - Gabriel	Telefone (21) 3217-3068	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 30/09/2020	Valor m² R\$ 2.182,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 55,00
Área Privativa 55			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100	

Laudo de avaliação de imóveis

Nº Controle Interno: 00334213230010011638236769BRL

Tabela de homogenização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Grau de Precisão: III					Homogeneização (R\$/m²)
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
Amostra 1	55,00	135.000,00	2.455,00	1,0000	1,0200	1,0000	0,8500	0,9500	2.022,00
Amostra 2	55,00	115.000,00	2.091,00	1,0000	1,0600	1,0000	0,9700	0,9000	1.935,00
Amostra 3	55,00	130.000,00	2.364,00	1,0000	1,0200	1,0000	0,9700	0,9000	2.105,00
Amostra 4	55,00	120.000,00	2.182,00	1,0000	1,0600	1,0000	0,9300	0,9000	1.936,00
Amostra 5	55,00	120.000,00	2.182,00	1,0000	1,0200	1,0000	0,9500	0,9500	2.009,00
Fatores: (1) - Fator Localização, (2) - Fator Andar, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Padrão de Construção, (5) - Fator Fonte								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.001,00
								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 1.401,00 Valor Máximo 2.601,00

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 55,00	Valor m²: R\$ 2.000,00	Valor Edificação: R\$ 110.000,00
Valor de Liquidez: R\$ 89.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 110.000,00
	Valor total da avaliação:	R\$ 110.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 110.000,00	Valor por extenso: cento e dez 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	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
24308	0	Indefinido		55,00	R\$ 110.000,00	R\$ 89.000,00
Valor Imóvel	R\$ 110.000,00	Valor por extenso: cento e dez mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda. | Nome do Avaliador Antônio José Dias de Lemos | CREA / CAU 45.259-D/RJ

Local e Data
Rio de Janeiro
04/11/2020

"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 04/11/2020



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 04/11/2020



Representação

Descrição Entrada do condomínio

Data Foto 04/11/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/11/2020



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 04/11/2020

Fotos da Amostra 1

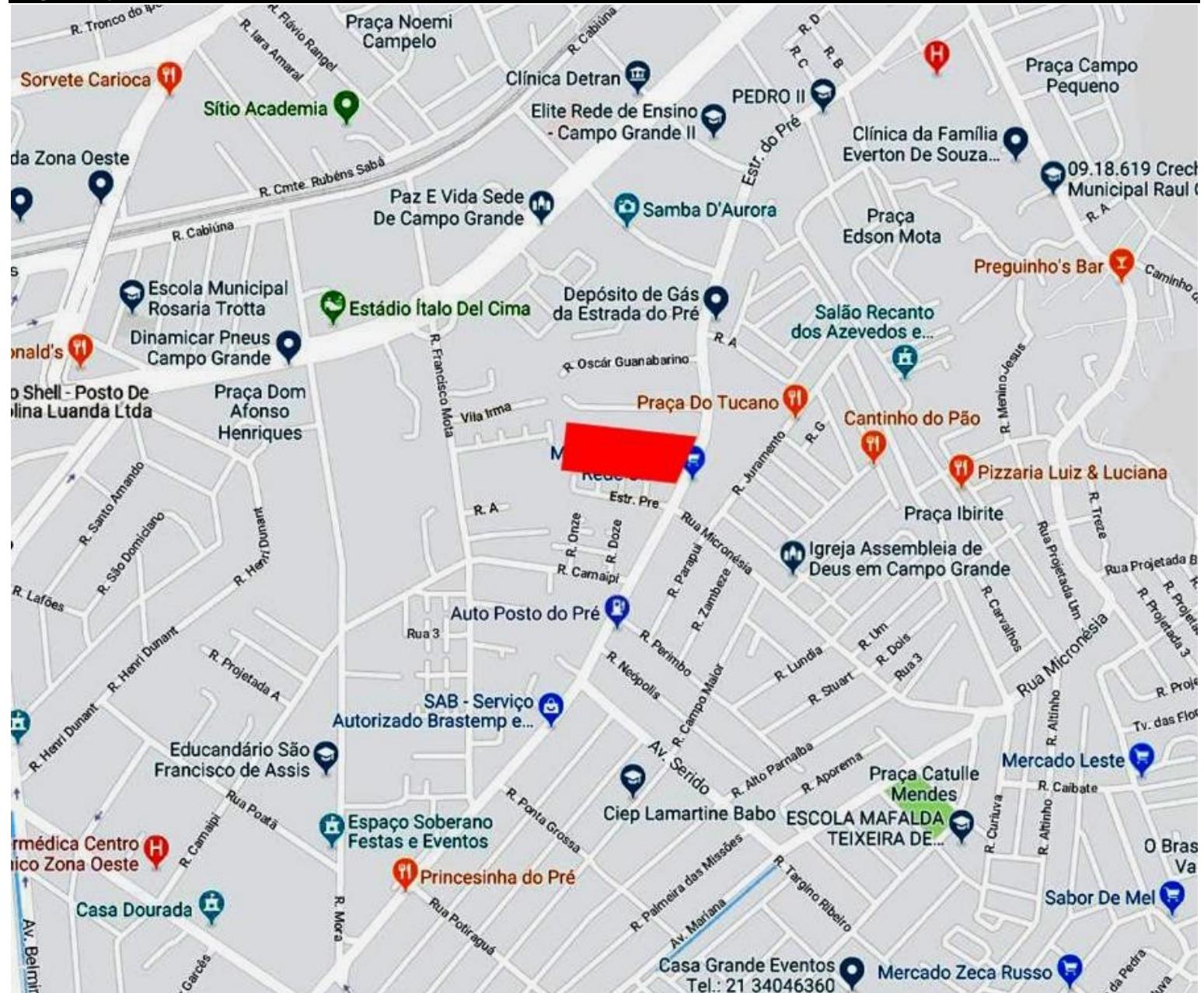
Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Fotos da Amostra 4

Fotos da Amostra 5

Imagen - Mapa



Representação: Mapa