

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"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Unifamiliar / Multifamiliar			Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Fossa <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado				Restritivos <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <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 - Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <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 Limites do Bairro/Setor Vizinho aos bairros de Paciência, Vargem Grande, Santíssimo, Senador Camará, Cosmos e Guaratiba				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 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 type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input checked="" type="checkbox"/> Active (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)			Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,250020 % Testada (Frente): m Fundos m Lado Direito: 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 Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
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 Avaliando <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) <input type="checkbox"/> Depósito <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo			Índicio Ocupação Imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 25 Ano Construção 1994		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 checked="" type="checkbox"/> Normal//Médio <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria				Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura texturizada			Esquadrias Alumínio			Nº Andares do Imóvel Avaliando 1		Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada) 2		
Dimensões Área Privativa: 55,00 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 55,00 m² Área Averbada: m² Área não Averbada m²						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	--		--		--			

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

Sim

Não

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 avaliando.

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 Campo Grande

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) 55,00

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 Campo Grande

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) 55,00

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 Campo Grande

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) 55,00

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 Campo Grande

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) 55,00

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 Campo Grande

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) 55,00

Área da Edificação (m²) 55,00


Área Privativa 55

Área Comum (m²)

Vida Útil (em anos) 100

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 5

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	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 imóvelavaliado, 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



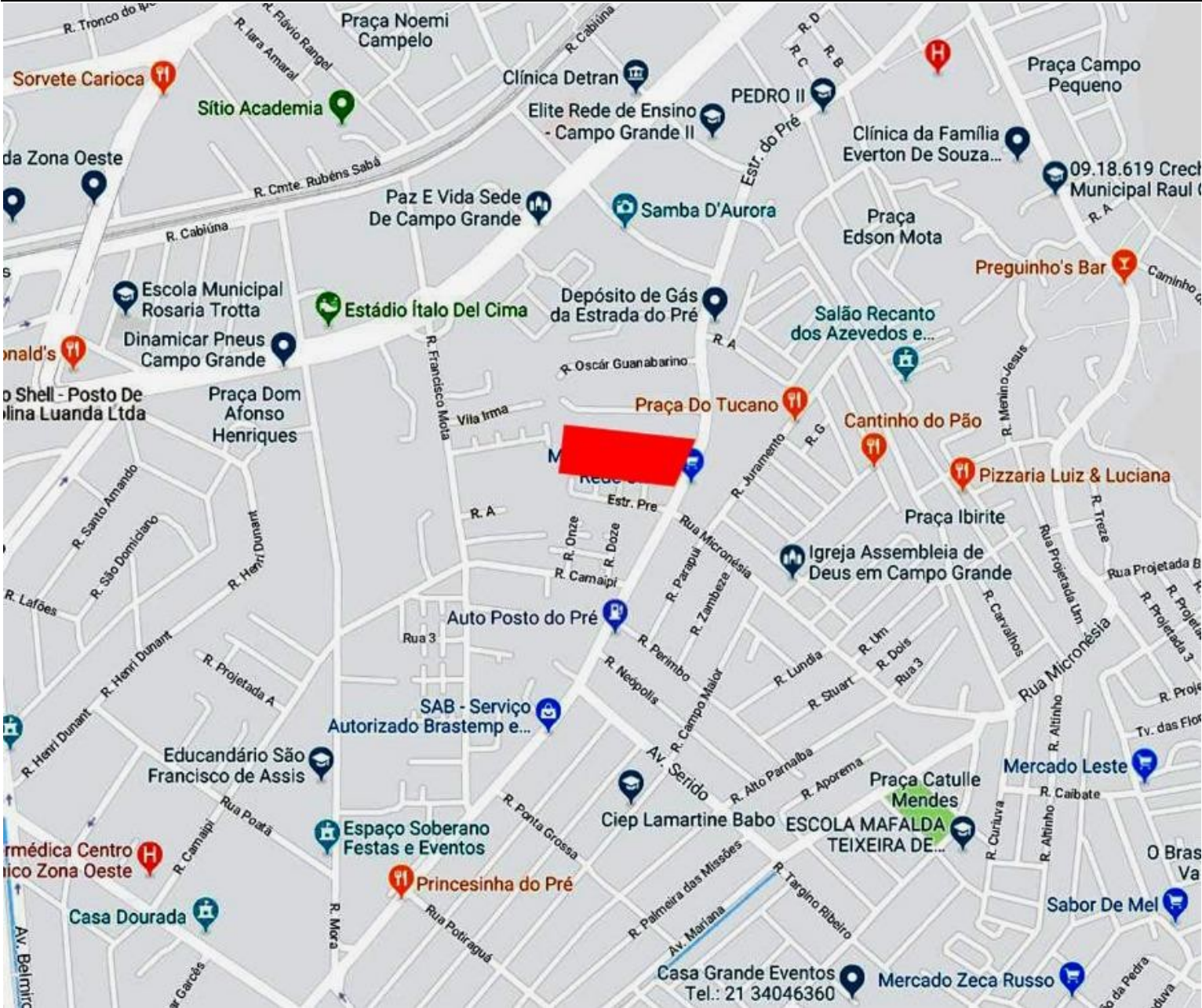
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2020



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

Imagem - Mapa



Representação: Mapa