

<b>Identificação do Imóvel</b>		<b>Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário</b> SPE PECTUS ARAGUAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA		<b>CNPJ do Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário</b> 07349890000190		<b>Nome Empreendimento</b> Conception Araguaia Residences		
<b>Valor Compra Venda</b> R\$ 1,00		<b>Data Venda</b>		<b>Data Avaliação</b> 24/07/2020		<b>Nº Controle Interno</b> 2251		
<b>Construtora</b>		<b>Nº Cartório:</b>		<b>Matrícula:</b>				
<b>Logradouro</b> R ARAGUAIA		<b>Nº 759</b>		<b>Andar</b>		<b>Complemento</b>		
<b>Bairro</b> FREGUESIA		<b>Cidade</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ		<b>CEP</b> 22745-270	<b>Latitude</b> -22.936364	<b>Longitude</b> -43.340328

<b>Características Gerais do Empreendimento</b>							
<b>Uso do Edifício:</b> Residencial e Comercial		<b>Nº Andares por Bloco:</b> 11		<b>Unidades Por Andar:</b> 5		<b>Nº Total de Unidades:</b> 38	
<b>Nº Dormitórios:</b>		<b>Mínimo:</b> 1		<b>Máximo:</b> 3		<b>Padrão Acabamento Imóvel</b>	
<b>Nº Suítes:</b>		<b>Nº Vagas Garagem / Unidade:</b>		<b>Nº de Elevadores:</b>		<b>Estado Conservação Imóvel</b>	
<b>Nº Blocos:</b>		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando:</b> 0				<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção	
<b>Padrão Acabamento Imóvel</b>							
<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo							
<b>Tipo das Unidades Avaliadas</b>				<b>Estado Conservação Edifício</b>		<b>Fechamento das Paredes</b>	
<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Misto				<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação		<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Parede de Gesso (drywall) <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Infraestrutura do Edifício</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"/> Outro - Descrever Abaixo <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins							

<b>Resumo / Descrição do Empreendimento</b>	
<p>O Empreendimento Conception Araguaia Residences é de uso misto (Residencial e Comercial), é composto por uma Torre com 11 pavimentos, onde estão distribuídos 3 Lojas e 35 Apartamentos: Subsolo: Hall de acesso aos dois elevadores, caixa d'água inferior, casa de bombas e garagem com capacidade para 37 veículos, destinadas aos apartamentos. 1º pavimento (Térreo): 3 Lojas (A, B e C) todas com acesso independente, partes de uso comum, destinados ao apartamento: hall de acesso aos dois elevadores, banheiro PNE, 3 salas destinadas ao lazer, área de lazer descoberta, apartamento do porteiro, rampa de acesso a veículo e 12 vagas de garagem, sendo 8 destinadas as lojas e 4 destinadas aos apartamentos. 2º pavimento (Edícula): Destinado ao uso comum, onde situa-se a escada de acesso ao pavimento de acesso, churrasqueira, deck, sauna e piscina. 2º ao 7º Pavimento (Tipo): Estão localizados 30 apartamentos, à razão de 5 apartamentos por andar, além de hall de acesso aos elevadores, escada e equipamentos de combate a incêndio. 8º e 9º pavimento (Cobertura): Estão localizado 5 apartamentos duplex (8º ao 9º pavimento), além de hall de acesso aos elevadores, escada e equipamentos de combate a incêndio. Telhado: Casa de Bombas, Barriete, escada e Caixa d'água superior. Faz parte da área comum: Churrasqueira com choperia e forno de pizza, Piscina, Espaço Kids, Espaço Joy (espaço gourmet+sala de jogos), Brinquedoteca, Open Fitness, Espaço Zen.</p>	

<b>Caracterização da Região</b>	
<b>Região:</b> Residencial Multifamiliar	<b>Padrão da Região::</b> Normal-alto
<b>Tipo Pavimentação:</b> Asfalto	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b>	
<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Infraestrutura Urbana</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano	

<b>Fatores Valorizantes</b>		<b>Restritivos:</b>	
<input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Localização</b>		<b>Valor Imóveis na Região</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela		<input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente	
<b>Tendência Uso Terreno</b>		<b>Área Urbanizada</b>	
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto		<input type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25%	

<b>Terreno</b>			
<b>Formato</b>		<b>Topografia</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Regular (Geométrico) <input type="checkbox"/> Irregular		<input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input checked="" type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)	
<b>Dimensões</b>			
Área (em m²): 1.200,00 m²		Testada (Frente): 20,00 m	
Área não Averbada: _____ m²		Fundos: _____ m	
Fração Ideal: _____ %			
<b>Tipo de Implantação</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado			

<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>					
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto	Esquadrias
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Pintura	Massa Latex	Alumínio
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Forro de gesso	Alumínio
Cozinha	1	Cerâmica	Pintura	Massa Latex	Alumínio
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Massa Latex	Alumínio
Suíte	2	Cerâmica	Pintura	Massa Latex	Alumínio
Terraço	1	Cerâmica	Pintura	Massa Latex	Alumínio

**Observações sobre as Unidades:**

<b>Cálculo Valor Avaliação</b>	
Valor Final da Avaliação conforme o Mercado: R\$ 26.849.000,00	

<b>Outras Informações</b>	
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?	
<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
<b>Índice Ocupação Imóvel</b>	
<input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	

**Observações:** A pedido do solicitante não houve vistoria do imóvel. Dessa forma, não foi possível verificar as reais condições de conservação, habitabilidade e a ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo. Nos cálculos avaliatórios, foram consideradas as unidades com Estado de Conservação : novo-regular.

<b>Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador</b>		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa Dexter	Nome do Avaliador MARILIA ASSEITUNO BASTOS	CREA / CAU A512273
Local e Data São Paulo 24/07/2020	<i>Márcia Bastos</i>	

"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  
Descrição  
Data Foto



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto

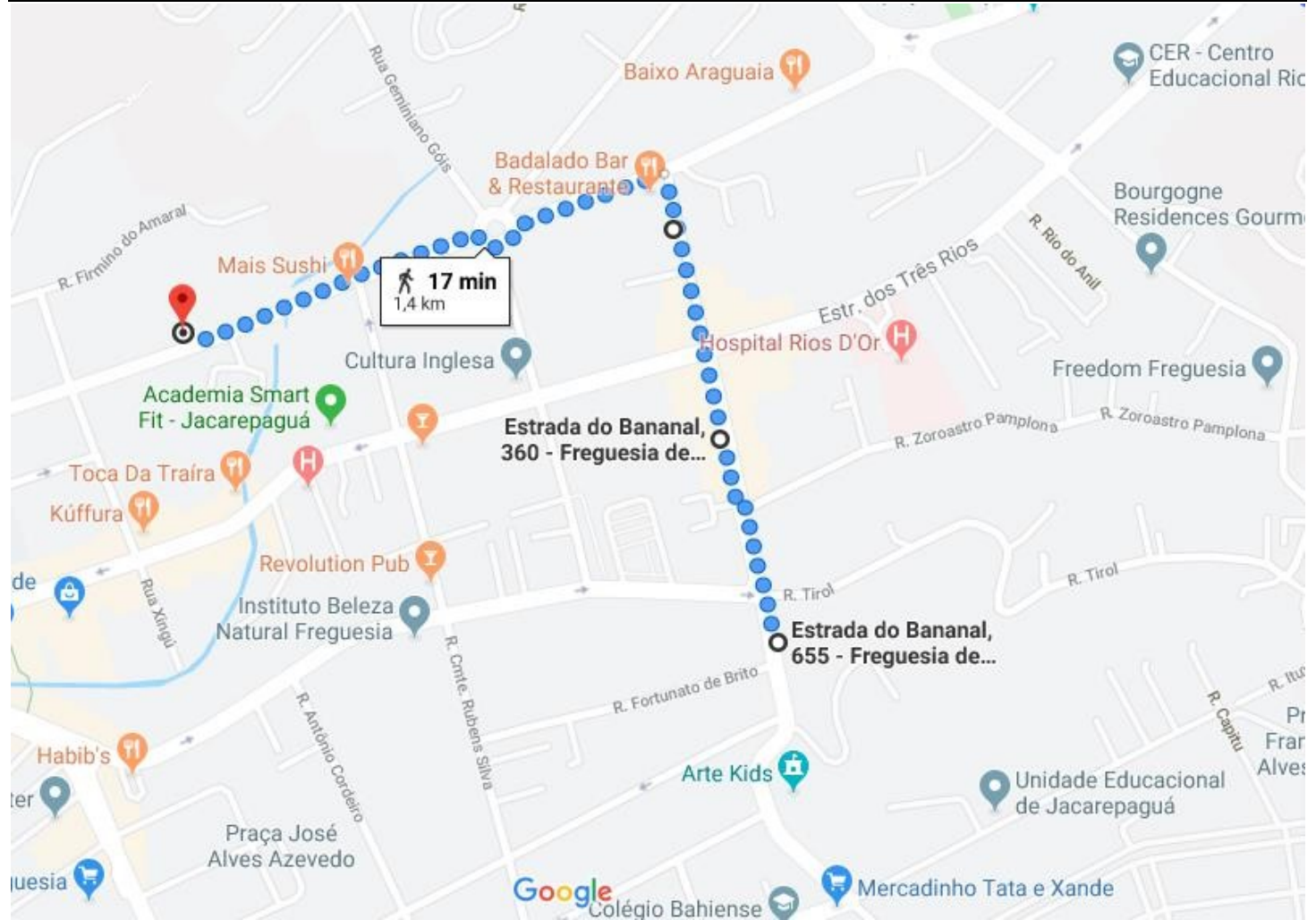


Representação Fachada  
Descrição  
Data Foto

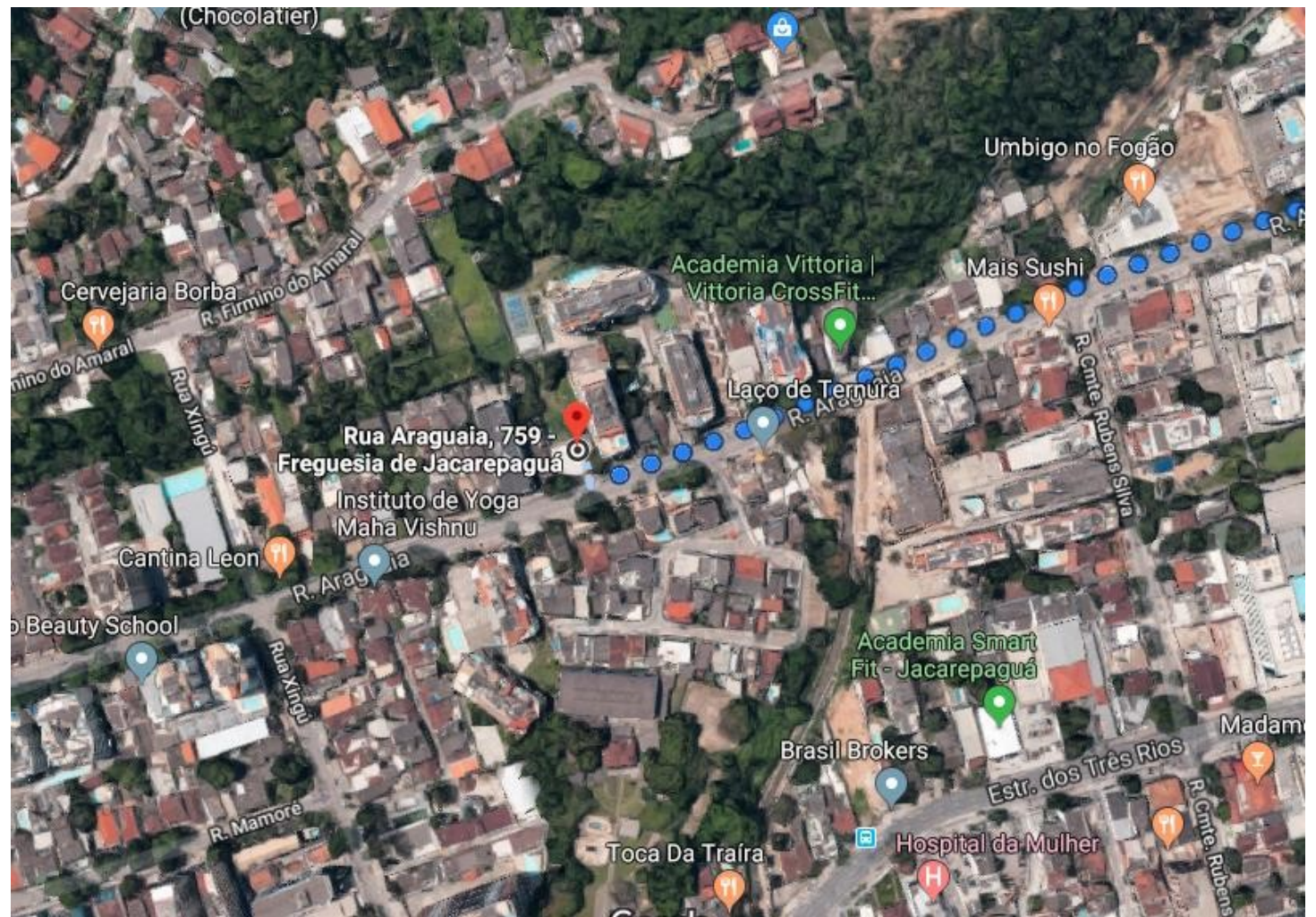


Representação  
Descrição  
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

Unidades - Detalhamento																				
Tipo Imóvel Avaliando	Nº Unidade	Andar	Nº Bloco	Área Útil	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Área para fins de cálculo	Valor m²	Nº Dormitórios	Nº Suítes	Nº Banheiros	Nº Vagas Estacionamento	Nº Vagas Descobertas	Fator Andar	Fator Extra	Fator Extra 1	Cálculo Valor Avaliação	Fração Ideal	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
Loja	A	Térreo	1	122.71	36.8	159.51	122.71	R\$ 11.686,09	0	0	1	2	0	1	1	1	R\$ 1.434.000,00	0,02712	0,773684210526316	R\$ 1.109.000,00
Loja	B	Térreo	1	132.05	39.6	171.65	132.05	R\$ 11.692,54	0	0	1	3	0	1	1	1	R\$ 1.544.000,00	0,02918	0,773684210526316	R\$ 1.195.000,00
Loja	C	Térreo	1	183.11	54.92	238.03	183.11	R\$ 11.686,96	0	0	1	3	0	1	1	1	R\$ 2.140.000,00	0,04047	0,773684210526316	R\$ 1.656.000,00
Apartamento	201	2º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 7.846,72	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 559.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 432.000,00
Apartamento	202	2º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 7.846,72	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 559.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 432.000,00
Apartamento	203	2º	1	62.24	24.88	87.12	62.24	R\$ 7.840,62	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 488.000,00	0,01834	0,773684210526316	R\$ 378.000,00
Apartamento	204	2º	1	81.96	32.77	114.73	81.96	R\$ 7.845,29	3	2	3	1	0	0,98	1	1	R\$ 643.000,00	0,02415	0,773684210526316	R\$ 497.000,00
Apartamento	205	2º	1	45.46	18.17	63.63	45.46	R\$ 7.831,06	1	1	1	1	0	0,98	1	1	R\$ 356.000,00	0,0134	0,773684210526316	R\$ 275.000,00
Apartamento	301	3º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 7.846,72	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 559.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 432.000,00
Apartamento	302	3º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 7.846,72	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 559.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 432.000,00
Apartamento	303	3º	1	62.24	24.88	87.12	62.24	R\$ 7.840,62	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 488.000,00	0,01834	0,773684210526316	R\$ 378.000,00
Apartamento	304	3º	1	81.96	32.77	114.73	81.96	R\$ 7.845,29	3	2	3	1	0	0,98	1	1	R\$ 643.000,00	0,02415	0,773684210526316	R\$ 497.000,00
Apartamento	305	3º	1	45.46	18.17	63.63	45.46	R\$ 7.831,06	1	1	1	1	0	0,98	1	1	R\$ 356.000,00	0,0134	0,773684210526316	R\$ 275.000,00
Apartamento	401	4º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 7.846,72	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 559.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 432.000,00
Apartamento	402	4º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 7.846,72	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 559.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 432.000,00
Apartamento	403	4º	1	62.24	24.88	87.12	62.24	R\$ 7.840,62	1	1	2	1	0	0,98	1	1	R\$ 488.000,00	0,01834	0,773684210526316	R\$ 378.000,00
Apartamento	404	4º	1	81.96	32.77	114.73	81.96	R\$ 7.845,29	3	2	3	1	0	0,98	1	1	R\$ 643.000,00	0,02415	0,773684210526316	R\$ 497.000,00
Apartamento	405	4º	1	45.46	18.17	63.63	45.46	R\$ 7.831,06	1	1	1	1	0	0,98	1	1	R\$ 356.000,00	0,0134	0,773684210526316	R\$ 275.000,00
Apartamento	501	5º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 8.001,12	1	1	2	1	0	1	1	1	R\$ 570.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 441.000,00
Apartamento	502	5º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 8.001,12	1	1	2	1	0	1	1	1	R\$ 570.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 441.000,00
Apartamento	503	5º	1	62.24	24.88	87.12	62.24	R\$ 8.001,29	1	1	2	1	0	1	1	1	R\$ 498.000,00	0,01834	0,773684210526316	R\$ 385.000,00
Apartamento	504	5º	1	81.96	32.77	114.73	81.96	R\$ 8.003,90	3	2	3	1	0	1	1	1	R\$ 656.000,00	0,02415	0,773684210526316	R\$ 508.000,00
Apartamento	505	5º	1	45.46	18.17	63.63	45.46	R\$ 8.007,04	1	1	1	1	0	1	1	1	R\$ 364.000,00	0,0134	0,773684210526316	R\$ 282.000,00
Apartamento	601	6º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 8.155,53	1	1	2	1	0	1,02	1	1	R\$ 581.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 450.000,00
Apartamento	602	6º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 8.155,53	1	1	2	1	0	1,02	1	1	R\$ 581.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 450.000,00
Apartamento	603	6º	1	62.24	24.88	87.12	62.24	R\$ 8.161,95	1	1	2	1	0	1,02	1	1	R\$ 508.000,00	0,01834	0,773684210526316	R\$ 393.000,00
Apartamento	604	6º	1	81.96	32.77	114.73	81.96	R\$ 8.162,52	3	2	3	1	0	1,02	1	1	R\$ 669.000,00	0,02415	0,773684210526316	R\$ 518.000,00
Apartamento	605	6º	1	45.46	18.17	63.63	45.46	R\$ 8.161,02	1	1	1	1	0	1,02	1	1	R\$ 371.000,00	0,0134	0,773684210526316	R\$ 287.000,00
Apartamento	701	7º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 8.155,53	1	1	2	1	0	1,02	1	1	R\$ 581.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 450.000,00
Apartamento	702	7º	1	71.24	28.49	99.73	71.24	R\$ 8.155,53	1	1	2	1	0	1,02	1	1	R\$ 581.000,00	0,02099	0,773684210526316	R\$ 450.000,00
Apartamento	703	7º	1	62.24	24.88	87.12	62.24	R\$ 8.161,95	1	1	2	1	0	1,02	1	1	R\$ 508.000,00	0,01834	0,773684210526316	R\$ 393.000,00
Apartamento	704	7º	1	81.96	32.77	114.73	81.96	R\$ 8.491,95	3	2	3	2	0	1,02	1	1	R\$ 696.000,00	0,02415	0,773684210526316	R\$ 538.000,00
Apartamento	705	7º	1	45.46	18.17	63.63	45.46	R\$ 8.161,02	1	1	1	1	0	1,02	1	1	R\$ 371.000,00	0,0134	0,773684210526316	R\$ 287.000,00
Apartamento	801	8º	1	142	45.5	187.5	142	R\$ 8.485,92	3	2	3	2	0	1,02	1	1	R\$ 1.205.000,00	0,03353	0,773684210526316	R\$ 932.000,00
Apartamento	802	8º	1	142	45.5	187.5	142	R\$ 8.485,92	3	2	3	2	0	1,02	1	1	R\$ 1.205.000,00	0,03353	0,773684210526316	R\$ 932.000,00
Apartamento	803	8º	1	142.3	42.83	185.13	142.3	R\$ 8.489,11	3	2	3	2	0	1,02	1	1	R\$ 1.208.000,00	0,03156	0,773684210526316	R\$ 935.000,00
Apartamento	804	8º	1	161.7	51.08	212.78	161.7	R\$ 8.484,85	3	2	3	2	0	1,02	1	1	R\$ 1.372.000,00	0,03765	0,773684210526316	R\$ 1.061.000,00
Apartamento	805	8º	1	96.78	31.47	128.25	96.78	R\$ 8.483,16	3	2	3	2	0	1,02	1	1	R\$ 821.000,00	0,02319	0,773684210526316	R\$ 635.000,00
Vaga Autônoma	*	SS	1	450	190.09	640.09	450	R\$ 0,00	0	0	0	37	0	1	1	1	R\$ 0,00	0,13261	0,751902587519026	R\$ 0,00
Vaga Autônoma	*	Térreo	1	162.5	34.31	196.81	162.5	R\$ 0,00	0	0	0	12	0	1	1	1	R\$ 0,00	0,02394	0,773684210526316	R\$ 0,00

Nº total de Unidades carregadas: 40 Total das Avaliações por Unidade: