

IDENTIFICAÇÃO							
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário		Gastronomia 75 Restaurante Ltda - Me		Nº CPF / CNPJ 10378896000109			
Valor Compra Venda R\$ 1.372.000,00		Data Venda		Nome Condomínio/Empreendimento			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 7		Matrícula 18128-2AQ			
Logradouro AV ERASMO BRAGA		Nº 277		Andar 13			
Bairro/Setor CENTRO		Cidade RIO DE JANEIRO		UF RJ			
CEP 20020-000		Latitude -22.905747		Longitude -43.174886			
Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0006015634401000393							
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO							
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado		<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 checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Parque		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <b>Limites do Bairro/Setor</b> Vizinho aos bairros de Santo Cristo, Gambôa, Saúde, Cidade Nova, Santa Teresa e Glória.		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <b>Fatores Valorizantes</b> <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <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"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)		<input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular			
<b>Dimensões</b> Área Total: 0,00 m <sup>2</sup> Fração Ideal: 3,600000 %		Testada (Frente): 0,00 m Fundos _____ m		Lado Direito: _____ m Lado Esquerdo: _____ m			
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input 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: 13		Nº Unidades Por Andar: 12		Nº Total de Unidades no condomínio: 125			
Nº de Elevadores: 3		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano			
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Pavimento térreo com 02 lojas, sobreloja, 3º ao 12º pavimentos tipo com 12 salas comerciais por andar e 13º pavimento com 02 salas comerciais.		<b>Uso do Edifício:</b> Comercial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <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			
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins		<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Vaga(s) <input type="checkbox"/> Autônoma(s) <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Loft		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado			
<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 45 <b>Ano Construção</b>		<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Mínimo			
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Comercial		<b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria		<b>Total de Banheiros:</b> 1			
<b>Fachada Principal</b> Pintura / Granito / Travertino		<b>Esquadrias</b> Alumínio / Madeira		<b>Nº Pavimentos da Unidade 1</b>			
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 212,00 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 0,00 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 212,00 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</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  
 O Centro é um bairro de ocupação antiga, com predominância de edificações/prédios residenciais multifamiliares, prédios comerciais e lojas, com alta densidade de edificações. A região apresenta médio potencial de compra e venda.

**Questões Complementares** Sim Não

- Data da Vistoria: 15/07/2022
- 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 vagas de garagem o que também ocorre na maioria dos imóveis da região, não afetando a liquidez dos mesmos.
  - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?    
 O imóvel não possui vagas de garagem o que também ocorre na maioria dos imóveis da região, não afetando a liquidez dos mesmos.
  - 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**

Vide anexos.

**Amostras:** Critério Utilizado:  Área Privativa  Área Total (m²)  Terreno


1	Logradouro Av. Erasmo Braga	Nº 277	Andar 3º	Complemento 3º andar	Proximidade do Imóvel 0 km		
	Bairro/Setor Centro	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20.020-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Referência na imobiliária: ErasmoBraga277			Fonte de Informações Castelo Branco Imóveis		Telefone (21) 2549-7796	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 45	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 01/07/2022	Valor m² R\$ 3.281,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 64,00
	Área Privativa 64		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100		
2	Logradouro Av. Erasmo Braga	Nº 277	Andar 3º	Complemento sala 311	Proximidade do Imóvel 0 km		
	Bairro/Setor Centro	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20.020-000	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Referência na imobiliária: centro_4			Fonte de Informações Indik Assessoria Imobiliária		Telefone (21) 2522-0096	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 45	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 180.000,00	Data Venda / Oferta 10/07/2022	Valor m² R\$ 5.625,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 32,00
	Área Privativa 32		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100		
3	Logradouro Rua do Carmo	Nº 7	Andar Médio	Complemento Unidade do condomínio	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Centro	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20.011-020	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Referência na imobiliária: 265000008			Fonte de Informações BniRJ - Bolsa de Negócios Imobiliários do Rio de Janeiro		Telefone (21) 99776-6989	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.200.000,00	Data Venda / Oferta 01/07/2022	Valor m² R\$ 3.429,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 350,00
	Área Privativa 350		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100		
4	Logradouro Rua São José	Nº 40	Andar	Complemento Andar corrido	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Centro	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20.010-020	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Referência na imobiliária: SCV5384			Fonte de Informações Sergio Castro Imóveis		Telefone (21) 2272-4400	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 1.064.000,00	Data Venda / Oferta 08/07/2022	Valor m² R\$ 4.343,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 245,00
	Área Privativa 245		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100		
5	Logradouro Rua da Quitanda	Nº 52	Andar 15º	Complemento sala 1501	Proximidade do Imóvel km		
	Bairro/Setor Centro	Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20.011-030	Latitude 0	Longitude 0	
	Descrição Andar corrido			Fonte de Informações BWD Administradora		Telefone (21) 98029-7633	
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R\$ 940.000,00	Data Venda / Oferta 01/07/2022	Valor m² R\$ 4.292,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²)	Área da Edificação (m²) 219,00
	Área Privativa 219		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 100		

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)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	64,00	210.000,00	3.281,00	0,9500	0,8600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.681,00		
Amostra 2	32,00	180.000,00	5.625,00	0,8000	0,7900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	3.377,00		
Amostra 3	350,00	1.200.000,00	3.429,00	0,9500	1,0600	1,0000	0,9500	0,9000	0,9500	0,9500	2.805,00		
Amostra 4	245,00	1.064.000,00	4.343,00	0,9000	1,0400	1,0000	0,9500	0,9500	0,8000	0,8000	2.935,00		
Amostra 5	219,00	940.000,00	4.292,00	0,9000	1,0100	1,0000	0,9500	0,9000	0,9000	0,9000	3.002,00		
Fatores:											MÉDIAS DAS AMOSTRAS	2.960,00	
(1) - Fator Fonte, (2) - Área, (3) - Fator Vaga / Terreno, (4) - Fator Localização, (5) - Amenidades, (6) - Fator Padrão de Construção											Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo	2.072,00
											Valor Máximo	3.848,00	

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 212,00	Valor m²: R\$ 2.960,00	Valor Edificação: R\$ 627.520,00
Valor de Liquidez: R\$ 470.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 630.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 630.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 630.000,00	Valor por extenso: seiscentos e trinta 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
18128-2AQ	0	Indefinido	SALA 1301/1302	212,00	R\$ 630.000,00	R\$ 470.000,00
Valor Imóvel	R\$ 630.000,00	Valor por extenso: seiscentos e trinta 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					
20/07/2022					

"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 15/07/2022



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 15/07/2022



Representação  
Descrição Entrada do condomínio  
Data Foto 15/07/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 15/07/2022



Representação  
Descrição Identificação do condomínio  
Data Foto 15/07/2022



Representação Identificação Numérica  
Descrição  
Data Foto 15/07/2022



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 15/07/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5

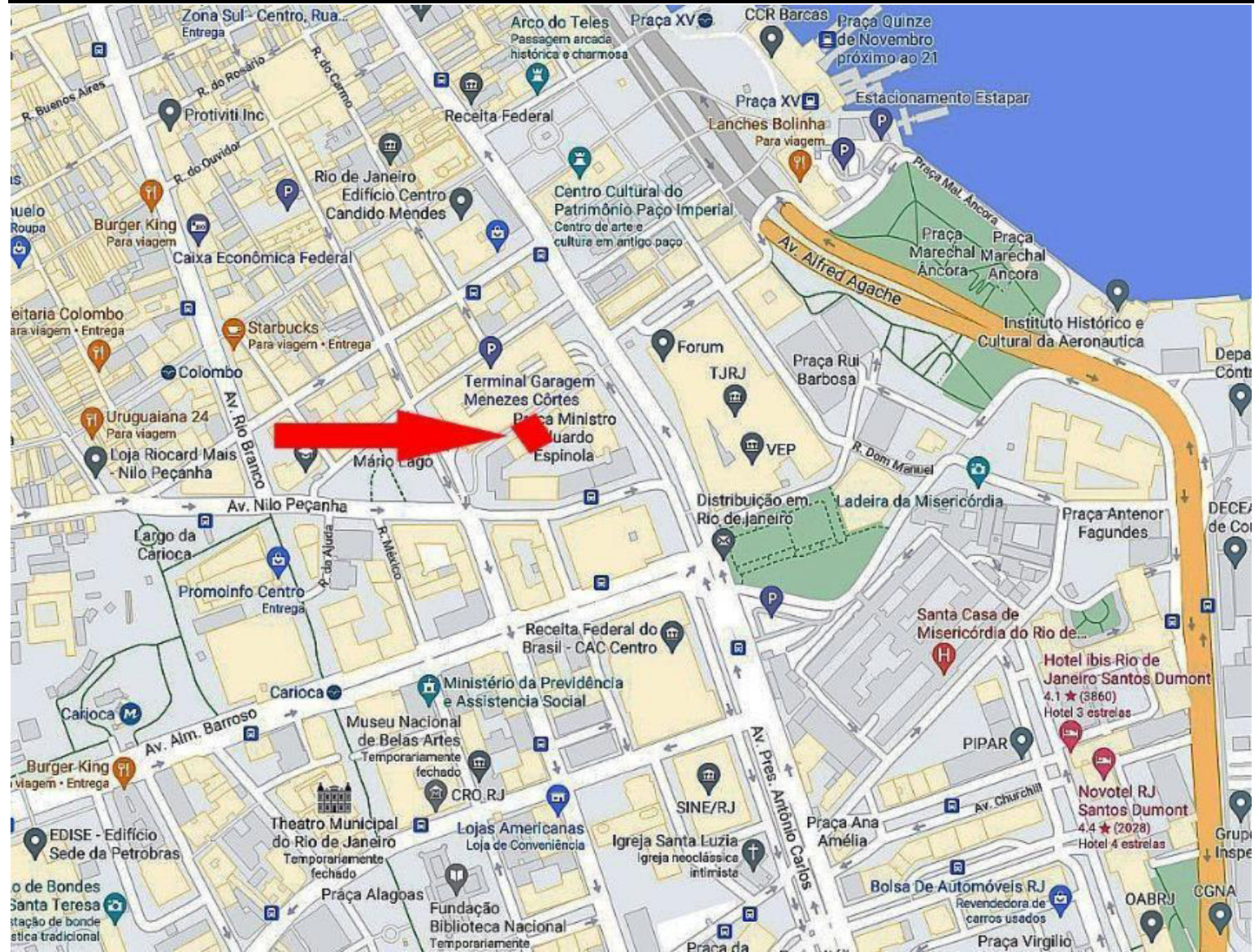


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

## **ANEXO:**

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 estado de conservação.

A descrição do condomínio foi obtida através do site da Prefeitura / informações obtidas no local.