

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.		Nº CPF / CNPJ 14723899000185	Nome Condomínio/Empreendimento		
Valor Compra Venda R\$ 19.554.000,00		Data Venda	Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 1472389900018502		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2	Matrícula 42001		
Logradouro AV ALUIZO DA SILVA GOMES		Nº 800	Andar		Complemento
Bairro/Setor GRANJA DOS CAVALEIROS		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27930-560	Latitude Longitude

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input 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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto			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 type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		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 type="checkbox"/> Mais de 75% <input checked="" 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			Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <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 checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área Total: 24.995,79 m ² Testada (Frente): 125,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: _____ % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m		
Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input checked="" 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: terreno sem benfeitoria	Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
Infraestrutura do Condomínio <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"/> 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 type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins		Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Em Implantação		
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input 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 <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever: terreno sem benfeitoria		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado	Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" 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/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo		Uso do Imóvel Avaliando: terreno sem benfeitoria Fechamento das Paredes: Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal terreno sem benfeitoria		Esquadrias terreno sem benfeitoria		Nº Pavimentos da Unidade 0
Dimensões Área Privativa: 0,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 0,00 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 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				

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

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 10/09/2021

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) O imóvel possui vaga de garagem?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
terreno sem benfeitoria		
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Observações Finais

Consideramos necessária a revisão do laudo, caso ocorra a apresentação posterior de documentos com informações adicionais de áreas e localização exata dos lotes. Os valores aqui apresentados, podem sofrer alteração conforme documentos enviados. O terreno está localizado em ZUD - Zona de Uso Diversificado, que constituem propostas de novas áreas para descentralização das atividades comerciais e de serviços voltadas para atendimento das zonas residenciais adjacentes e para absorver atividades de impacto moderado ou eventual à vizinhança. Existe um posto de combustível e uma concessionária ao lado do avaliando

Amostras:		Critério Utilizado: <input type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input checked="" type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R RODOLFO DAVID GOMES	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor GRANJA DOS CAVALEIROS		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27930-080	Latitude -22.400741	Longitude -41.810196	
Descrição terreno			Fonte de Informações meta			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 15.000.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 1.352,16	Padrão	Testada (Frente) 67,00	Área Total do Terreno (em m²) 11.093,33	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 11093,33			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
2	Logradouro R 1	Nº 00	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 00	Latitude 0	Longitude 0	
Descrição terreno			Fonte de Informações Christopher			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 650.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 1.212,69	Padrão	Testada (Frente) 10,00	Área Total do Terreno (em m²) 536,00	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 536			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
3	Logradouro R PROFESSORA ANNA BENEDICTA	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27933-060	Latitude -22.402586	Longitude -41.797490	
Descrição terreno			Fonte de Informações marta			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 8.900.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 855,77	Padrão	Testada (Frente) 128,00	Área Total do Terreno (em m²) 10.400,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 10400			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
4	Logradouro R SIDNEI VASCONCELOS AGUIAR	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27937-010	Latitude -22.398413	Longitude -41.797917	
Descrição terreno			Fonte de Informações Marta			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 500.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 728,86	Padrão	Testada (Frente) 12,00	Área Total do Terreno (em m²) 686,00	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 686			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
5	Logradouro R ALZIRA HIPOLITO DOS SANTOS	Nº 109	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27933-190	Latitude -22.401815	Longitude -41.799446	
Descrição terreno			Fonte de Informações thomaz			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 690.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 958,33	Padrão	Testada (Frente) 15,00	Área Total do Terreno (em m²) 720,00	Área da Edificação (m²) 0,00	
Área Privativa 720			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		
6	Logradouro R JOSIAS FERREIRA LIMA	Nº 1010	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor GLORIA		Cidade MACAE	UF RJ	CEP 27933-660	Latitude	Longitude	
Descrição terreno			Fonte de Informações lara			Telefone	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 0	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando	
Valor Venda / Oferta R\$ 900.000,00	Data Venda / Oferta 15/09/2021	Valor m² R\$ 857,14	Padrão	Testada (Frente) 15,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.050,00	Área da Edificação (m²)	
Área Privativa 1050			Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 0		

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)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1		15.000.000,00	1.352,16	0,8000	0,9090	0,9090	885,05
Amostra 2		650.000,00	1.212,69	0,8000	0,9090	1,0530	933,01
Amostra 3	0,00	8.900.000,00	855,77	0,8000	1,0000	1,1110	760,68
Amostra 4		500.000,00	728,86	0,8000	1,0000	1,0000	583,09
Amostra 5	0,00	690.000,00	958,33	0,8000	1,0000	1,1110	851,85
Amostra 6		900.000,00	857,14	0,8000	1,0000	1,1110	761,90
Fatores:							795,93
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Físico, (3) - Fator Localização							MÉDIAS DAS AMOSTRAS
Saneamento das Amostras (+/-30%)							Valor Mínimo
							676,54
							Valor Máximo
							915,32

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 24.995,79	Valor m²: R\$ 795,93	Valor Terreno: R\$ 19.895.000,00
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Edificação: R\$ 0,00
Valor de Liquidez: R\$ 12.447.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 19.895.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 19.895.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 19.895.000,00	Valor por extenso: dezenove milhões e oitocentos e noventa e cinco mil reais
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
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
42001	1	Terreno	TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	24.995,79	R\$ 19.895.000,00	R\$ 12.447.000,00

Valor Imóvel	R\$ 19.895.000,00	Valor por extenso: dezenove milhões e oitocentos e noventa e cinco mil reais
--------------	-------------------	--

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação Binswanger Brazil	Nome do Avaliador Karen Fernandes Lugo	CREA / CAU 5060071931
Local e Data sp 15/09/2021		

"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 Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/09/2021



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 15/09/2021



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 15/09/2021



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 15/09/2021



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 15/09/2021



Representação Terreno sem Benfeitorias
Descrição
Data Foto 15/09/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 6

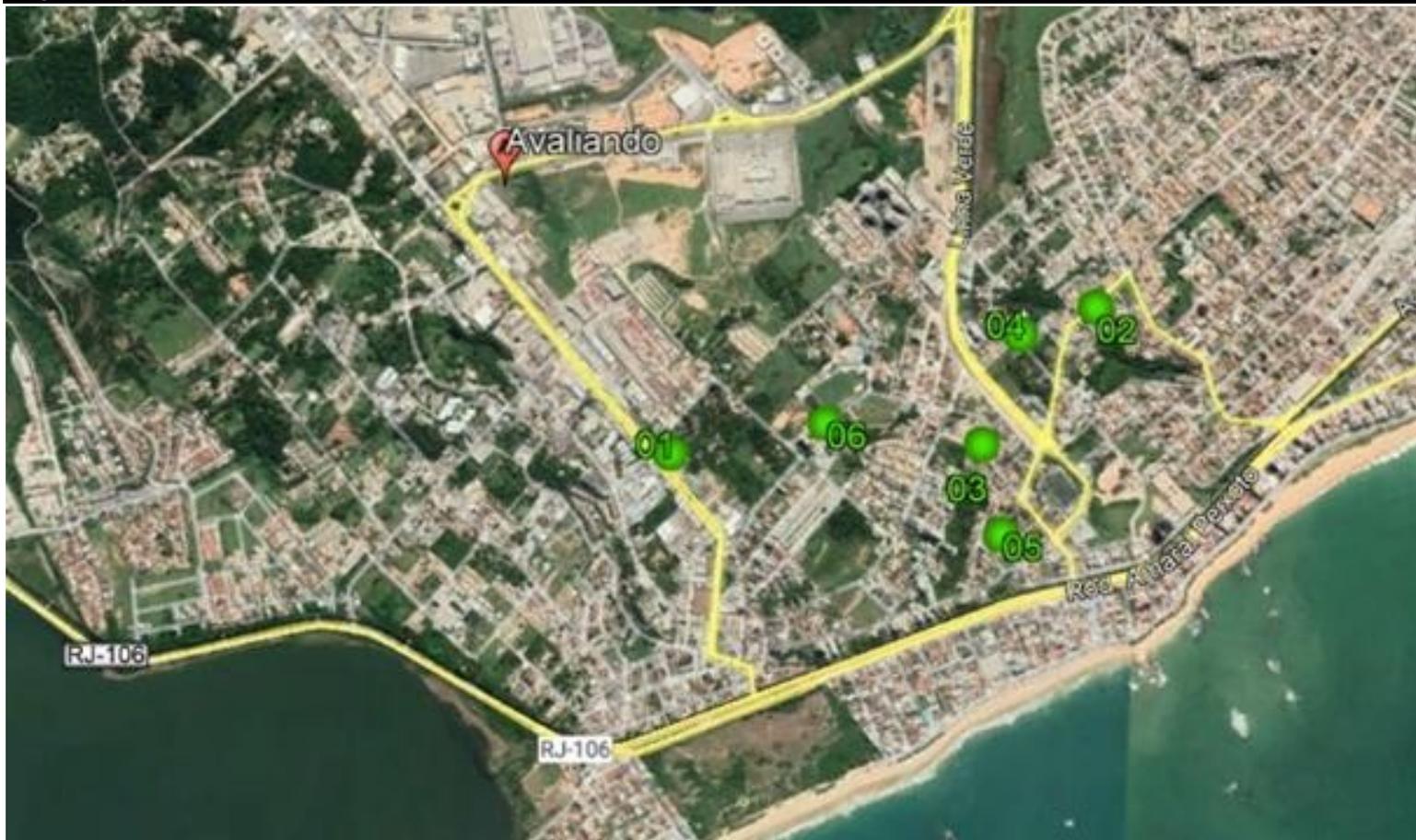


Representação Terreno sem Benfeitorias

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa