Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário Suelen Joice dos Santos	**Nº CPF / CNPJ** 22807864864	**Nome Condomínio/Empreendimento** Residencial Marina Clube
Valor Compra Venda R$ 210.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010303941

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 1	**Matrícula** 22296			
Logradouro R AMELIO SOARES DOS SANTOS	**Nº** 0	**Andar** Bl Q	**Complemento** AP 107		
Bairro/Setor BAIXO GRANDE	**Cidade** SAO PEDRO DA ALDEIA	**UF** RJ	**CEP** 28943-292	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [x] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [x] Transporte Público - Outros
- [x] Rede Bancária
- [x] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: _____ m

Fração Ideal: 0,191500 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m

Tipo de Implantação
- [x] Condomínio
- [ ] Isolado

Nome Acompanhante Vistoria:

Contato Telefônico Acompanhante:

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

N° de Pavimentos: 3	**N° Unidades Por Andar:** 8	**N° Total de Unidades no condomínio:**	**N° de Elevadores:**	**Valor Condomínio:** [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Residencial

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio
- [x] Playground
- [ ] Gerador
- [x] Salão de Festas
- [ ] Loja de Conveniência
- [ ] Lavanderia Coletiva
- [ ] Depósito Individual
- [x] Churrasqueira
- [ ] Pista de Cooper
- [x] Sala de Jogos
- [x] Interfone
- [x] Quadra Esportiva
- [x] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sauna
- [x] Piscina
- [ ] Sala de Ginástica
- [x] TV a Cabo
- [ ] TV Satélite
- [x] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [ ] Casa
- [x] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Misto
- [ ] Prédio Comercial
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Ocupação
- [ ] Habitado
- [x] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 10

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial

Fechamento das Paredes: Alvenaria

Total de Banheiros: 1

Fachada Principal Pintura

Esquadrias Alumínio

N° Pavimentos da Unidade 1

Nº Dormitórios 2

Dimensões

Área Privativa: 59,60 m² Área Comum (m²): 9,58 m² Área Total (m²): 69,45 m²

Área Averbada: 69.45 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 1 **Privativas** 1

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Laminado	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Banheiro social	1	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Pintura
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Azulejo	Pintura

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: 29/05/2024		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☒	☐
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☒	☐
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☒	☐
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 habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Avaliação válida para o Apartamento 107, situado no 1º andar, integrante do Condomínio Residencial Marina Clube, situado à R. Amélio Soares dos Santos, S/N, Gleba 3, Baixo Grande, Município de São Pedro da Aldeia - RJ. Coordenadas: 22°51'38.8"S 42°03'23.6"W. Dados extraídos da Matrícula nº 22.296 do Registro de Imóveis de São Pedro da Aldeia - RJ e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Todas as metragens verificadas no local encontram-se em concordância com os dados documentados. O avaliando possui 01 vaga, localizada no condomínio. No local a vaga acha-se identificada em conformidade com a descrição da matrícula. Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão. Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno

1

Logradouro R AMELIO SOARES DOS SANTOS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor BAIXO GRANDE	**Cidade** SAO PEDRO DA ALDEIA	**UF** RJ	**CEP** 28943-292		**Latitude**	**Longitude**
Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R$ 240.000 COD. 2504			**Fonte de Informações** PH Imóveis			**Telefone**
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 240.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/05/2024	**Valor m²** R$ 4.705,88	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 51,00
Área Privativa 51	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 70	

2

Logradouro R AMELIO SOARES DOS SANTOS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor BAIXO GRANDE	**Cidade** SAO PEDRO DA ALDEIA	**UF** RJ	**CEP** 28943-292		**Latitude**	**Longitude**
Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 59 m² por R$ 225.000 COD. 987			**Fonte de Informações** SD IMÓVEIS			**Telefone**
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 225.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/05/2024	**Valor m²** R$ 3.775,16	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 59,60
Área Privativa 59.6	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 70	

3

Logradouro R AMELIO SOARES DOS SANTOS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor BAIXO GRANDE	**Cidade** SAO PEDRO DA ALDEIA	**UF** RJ	**CEP** 28943-292		**Latitude**	**Longitude**
Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R$ 250.000 COD. 15398			**Fonte de Informações** ANUNCIANTE ADJUVE IMOBILIARIA - Cabo Frio			**Telefone**
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 250.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/05/2024	**Valor m²** R$ 4.194,63	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 59,60
Área Privativa 59.6	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 70	

4

Logradouro R AMELIO SOARES DOS SANTOS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor BAIXO GRANDE	**Cidade** SAO PEDRO DA ALDEIA	**UF** RJ	**CEP** 28943-292		**Latitude**	**Longitude**
Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R$ 230.000 COD. AP0244_VIVRE			**Fonte de Informações** VIVREIMOB CABO FRIO LTDA			**Telefone**
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 230.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/05/2024	**Valor m²** R$ 3.859,06	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 59,60
Área Privativa 59.6	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 70	

5

Logradouro R AMELIO SOARES DOS SANTOS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**			**Proximidade do Imóvel** km
Bairro/Setor BAIXO GRANDE	**Cidade** SAO PEDRO DA ALDEIA	**UF** RJ	**CEP** 28943-292		**Latitude**	**Longitude**
Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R$ 235.000 COD. AP2-1138			**Fonte de Informações** MM IMOVEIS			**Telefone**
Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 10	**Ano Construção**	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
Valor Venda / Oferta R$ 235.000,00	**Data Venda / Oferta** 31/05/2024	**Valor m²** R$ 4.351,85	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)**	**Área da Edificação (m²)** 54,00
Área Privativa 54	**Área Comum (m²)**				**Vida Útil (em anos)** 70	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: III — **Grau de Precisão:** II

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores — **Método de Computação:** Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	51,00	240.000,00	4.705,88	0,9618	0,9000	4.073,50
Amostra 2	59,60	225.000,00	3.775,16	1,0000	0,9000	3.397,64
Amostra 3	59,60	250.000,00	4.194,63	1,0000	0,9000	3.775,17
Amostra 4	59,60	230.000,00	3.859,06	1,0000	0,9000	3.473,15
Amostra 5	54,00	235.000,00	4.351,85	0,9756	0,9000	3.821,10
Fatores:				**MÉDIAS DAS AMOSTRAS**		3.708,11
(1) - Área, (2) - Fator Andar				Saneamento das Amostras (+/-30%)		Valor Minimo 2.595,68
						Valor Máximo 4.820,55

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 59,60	Valor m²: R$ 3.708,11	Valor Edificação: R$ 221.003,35
Valor de Liquidez: R$ 155.000,00	Valor Imóvel:	R$ 221.003,35
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 221.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 221.003,35	Valor por extenso: duzentos e vinte e um mil e três reais e trinta e cinco centavos
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
22296	0	Indefinido				

Valor Imóvel	R$ 221.000,00	Valor por extenso: duzentos e vinte e um mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação MK AVALIACOES IMOBILIARIAS LTDA	**Nome do Avaliador** Marcos Fortunato Taveira	**CREA / CAU** 5.068.999.408

Local e Data
São Paulo
23/07/2024



"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

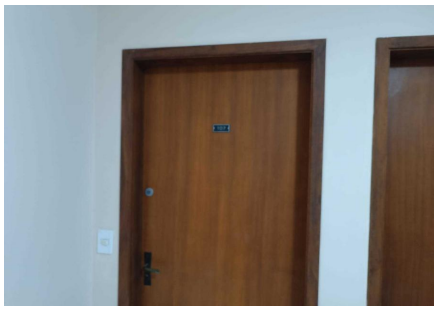
Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Cozinha
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Banheiro social
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Área de Serviço Coberta
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 29/05/2024



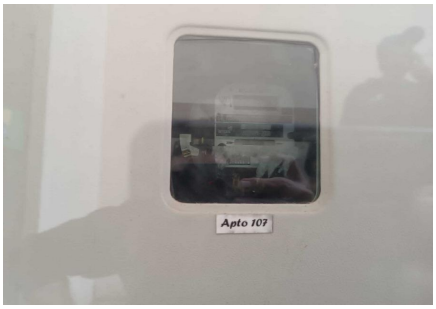
Representação Dormitório
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Vaga de Garagem
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Vaga de Garagem
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 29/05/2024

Fotos da Amostra 1



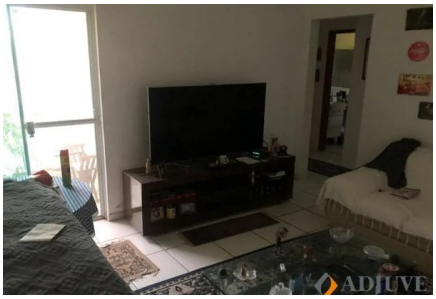
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



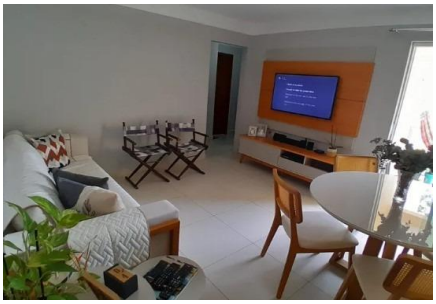
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa