Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário MARCIO ANDRE VIEIRA GOMES	**Nº CPF / CNPJ** 03632747741	**Nome Condomínio/Empreendimento** CONDOMINIO CALIL CHAAR
Valor Compra Venda R$ 213.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 0010026327

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 2	**Matrícula** 113.756			
Logradouro AL MARICA	**Nº** 781	**Andar** 0	**Complemento** AP 2		
Bairro/Setor CONDADO DE MARICA	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24905-010	**Latitude** -22.893950	**Longitude** -42.789070

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [ ] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [x] 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
0

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: 0,00 m

Fração Ideal: 0,119109 % | Fundos 0,00 m | Lado Esquerdo: 0,00 m

Tipo de Implantação [x] Condomínio [ ] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:** 0	**Contato Telefônico Acompanhante:** 0

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

Nº de Pavimentos: 2	**Nº Unidades Por Andar:** 4	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 8	**Nº de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** R$ 0,00 [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0

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

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

Ocupação
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando
Anos 5
Ano Construção 0

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	**Nº Pavimentos da Unidade** 1	**Nº Dormitórios**

Dimensões

Área Privativa: 94,22 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 94,22 m²

Área Averbada: 94.22 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento
Cobertas 0 **Descobertas** 1 **Privativas** 0

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [ ] Norte
- [ ] Leste
- [ ] 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: 06/06/2022		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☐	☒
Não foi fornecido o IPTU do imóvel.		
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Vistoria externa.		
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☐	☒
Não foi fornecido o IPTU do imóvel.		
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?	☐	☒
Vistoria externa.		
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

Dados extraídos da certidão de matrícula nº 113.756 do Livro nº 2 Registro Geral de Moveis Cartório do 2º Ofício Maricá - RJ: Área construída de 94,22 m²; 1 Vaga de garagem, fração ideal de 0,119109021
Para efeito de calculo avaliatório, foi utilizada Área construída de 94,22 m² conforme averbado.

Amostras:

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

1	**Logradouro** R DAS GRALHAS	**Nº** 23	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24900-075	**Latitude** -22.907440	**Longitude** -42.819104
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** CAVALLEIRO IMOVEIS		**Telefone** (21) 3731-0131
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 240.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/06/2022	**Valor m²** R$ 3.934,43	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 61,00
	Área Privativa 61		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
2	**Logradouro** AL MARICA	**Nº** 781	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor CONDADO DE MARICA	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24905-010	**Latitude** -22.893950	**Longitude** -42.789070	
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Amarilio Imóveis		**Telefone** (21) 97041-3262	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 3	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 330.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/06/2022	**Valor m²** R$ 3.203,88	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 103,00
	Área Privativa 103		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
3	**Logradouro** R DAS GRALHAS	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24900-075	**Latitude** -22.907780	**Longitude** -42.817921	
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** Marcelo Faria Medeiros		**Telefone** (21) 99109-9042	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção** 1	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 260.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/06/2022	**Valor m²** R$ 3.466,67	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 75,00
	Área Privativa 75		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
4	**Logradouro** R DOMICIO DA GAMA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor CENTRO	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24900-815	**Latitude** 0	**Longitude** 0	
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** CAVALLEIRO IMOVEIS		**Telefone** (21) 97200-8054	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 1	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 289.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/06/2022	**Valor m²** R$ 3.853,33	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 75,00
	Área Privativa 75		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
5	**Logradouro** ROD ERNANI DO AMARAL PEIXOTO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km	
	Bairro/Setor MARQUES DE MARICA	**Cidade** MARICA	**UF** RJ	**CEP** 24904-585	**Latitude**	**Longitude**	
	Descrição Apartamento			**Fonte de Informações** CAVALLEIRO IMOVEIS		**Telefone** (21) 97200-8054	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 5	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 175.000,00	**Data Venda / Oferta** 06/06/2022	**Valor m²** R$ 2.966,10	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 59,00
	Área Privativa 59		**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		

Tabela de homogenização

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

Metodologia:

Fatores:

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 94,22	Valor m²: R$ 2.841,44	Valor Edificação: R$ 267.720,65
Valor de Liquidez: R$ 197.000,00	Valor Imóvel:	R$ 268.000,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 268.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 268.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e oito mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
113.756	0	Indefinido		94,22	R$ 268.000,00	R$ 197.000,00

Valor Imóvel	R$ 268.000,00	Valor por extenso: duzentos e sessenta e oito mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Nome do Avaliador** MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD	**CREA / CAU** CREA-506.226.509-6

Local e Data
SAO PAULO
08/06/2022

"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 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 08/06/2022

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 08/06/2022

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 08/06/2022

Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 08/06/2022

Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 08/06/2022

Fotos da Amostra 1

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2022

Fotos da Amostra 2

Fotos da Amostra 3

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2022

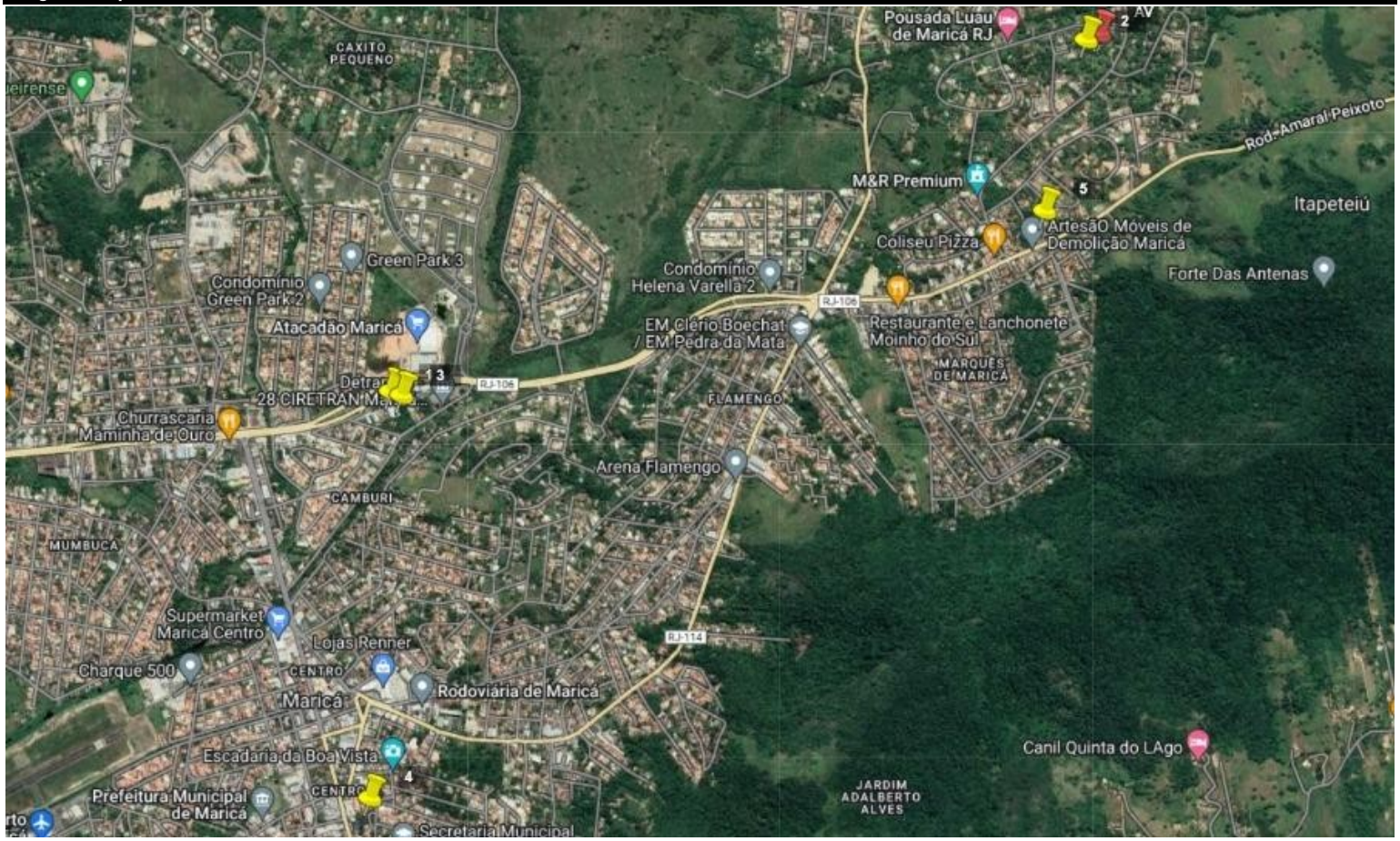
Fotos da Amostra 4

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2022

Fotos da Amostra 5

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 06/06/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 268.000,00

,

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	804,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financ.	11,75%	Taxa Selic
Manuten(	4.000,00	0,12% ao mês	Inflação média ao ano	10,54%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,15%	ao ano
Total 1		**0,40% ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,28% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,51% **R$ 197.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	X	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Março/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Fevereiro).

OS: 0010026327

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: Alameda Maricá, 781		Andar:	Complemento: Ap 2
CEP: 24905-010	Bairro:Condado de Maricá	Cidade: Maricá - RJ	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento	Idade Estimada / Aparente: 5
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.	Estado de Conservação IBAPE-SP: B

OS: 0010026327

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	240.000,00	61,00	0,9	3.540,98	80	0.9705	1	0.9471	1	0.9288	1	-523,18	3.017,80	0.8523	3.017,80
2	330.000,00	103,00	0,9	2.883,50	80	1	1	1.0225	1	1.0153	1	108,96	2.992,45	1.0378	2.992,45
3	260.000,00	75,00	0,9	3.120,00	80	1	1	0.9446	1	0.962	1	-291,66	2.828,34	0.9065	2.828,34
4	289.000,00	75,00	0,9	3.468,00	80	0.968	1	0.9446	1	0.962	1	-412,96	3.055,04	0.8809	3.055,04
5	175.000,00	59,00	0,9	2.669,49	80	1	1	0.9432	1	0.9235	1	-355,91	2.313,58	0.8667	2.313,58

Resumo dos Resultados

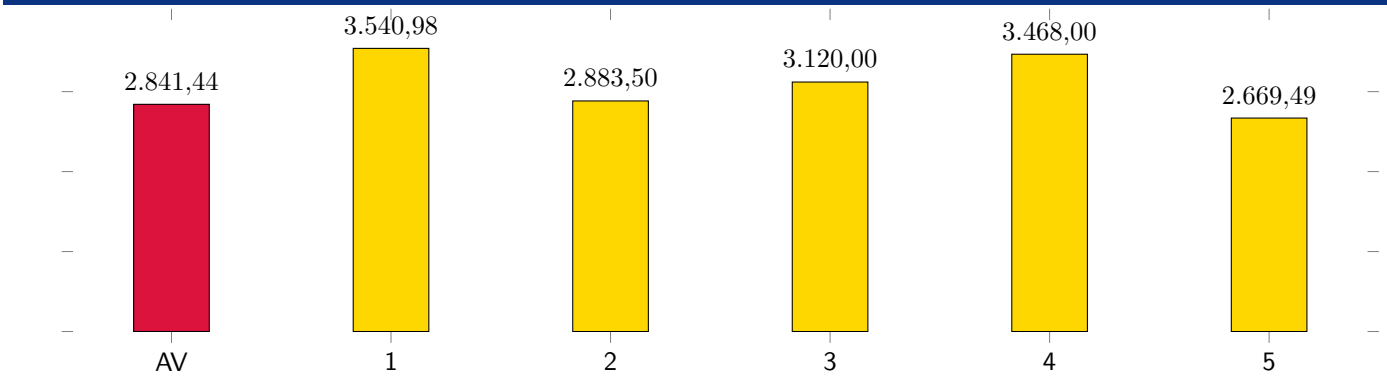
Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
2.841,44	307,62	3.693,87	1.989,01	10.83	14.84	267.720,65

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 268.000,00

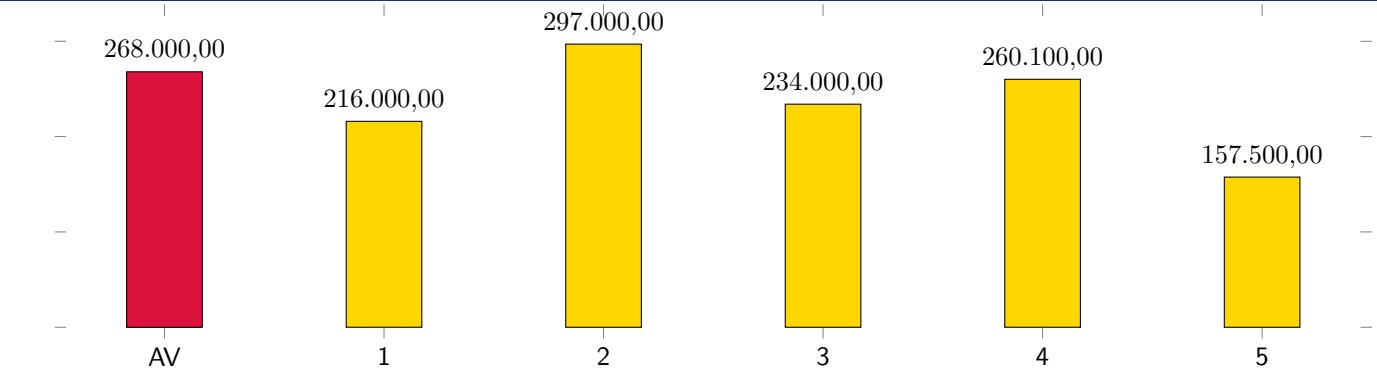
OS: 0010026327

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta