

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010199358	Data Solicitação 08/08/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente NAICHE ABDON MIRANDA		CPF/CNPJ 034.454.624-10

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Areia Dourada	Número 137	Complemento Cond. Areia Dourada	
Bairro Ponta Negra	Município Natal	UF RN	CEP 59092513
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17285	Núm. Registro de Imóveis 7	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 749.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 524.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 121.27
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 121.27
21 - Área Averbada (em m²) 121.27	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - InfraestruturaInterfone
TV Satélite
Vigilância Eletrônica**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Ponta Negra, Nova Parnamirim

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

262.5

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

26.25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

26.25

08 - Fração ideal (em %)

100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - 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	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não	04 - Observações Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
09 - Observações Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
11 - Observações Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.	12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não	14 - Observações Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
15 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	16 - Observações Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não	18 - Observações Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
19 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Imóvel pertencente ao condomínio Areia Dourada, com entrada e frente para a R. Alfredo Dias de Figueiredo, 1004 - Vila de Ponta Negra, Natal - RN, 59092-570.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 650.000,00



Endereço
Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1004 , Ponta Negra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	5	2

Área privativa	Valor
121,00	R\$ 650.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
262,50	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-ponta-negra-bairros-natal-com-garagem-121m2-venda-RS650000-id-265858855/>

AMOSTRA 2

R\$ 510.000,00



Endereço
Rua da Campina, 86 , Ponta Negra

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	1

Área privativa	Valor
97,00	R\$ 510.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-ponta-negra-bairros-natal-com-garagem-97m2-venda-RS510000-id-2729854519/>

AMOSTRA 3

R\$ 800.000,00



Endereço
Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, 415 , Nova Parnamirim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	2

Área privativa	Valor
125,00	R\$ 800.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
170,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-ponta-negra-bairros-natal-com-garagem-125m2-venda-RS800000-id-2662961656/>

AMOSTRA 4

R\$ 790.000,00



Endereço
Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, 415 , Nova Parnamirim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
125,00	R\$ 790.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
170,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-ponta-negra-bairros-natal-com-garagem-125m2-venda-RS790000-id-2720334881/>

AMOSTRA 5
R\$ 500.000,00


Endereço Rua da Campina, 86 , Ponta Negra			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 97,00	Valor R\$ 500.000,00		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 100,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-ponta-negra-bairros-natal-com-garagem-97m2-venda-RS500000-id-2633607099/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 749.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 524.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 749.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 17.285 do Registro de Imóveis de Natal - RN: Terreno com 262,50 m² e Construção com 121,27 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 2.036.0055.06.0718.0000.4: Terreno com 262,50 m² e Construção com 167,59 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 121,27 m² e área de terreno de 262,50 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$200.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$5.100,00 a R\$6.400,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Areia Dourada com frente e entrada pela Rua Alfredo Dias de Figueiredo nº 1004.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 27 de Agosto de 2024



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

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.



Fachada principal



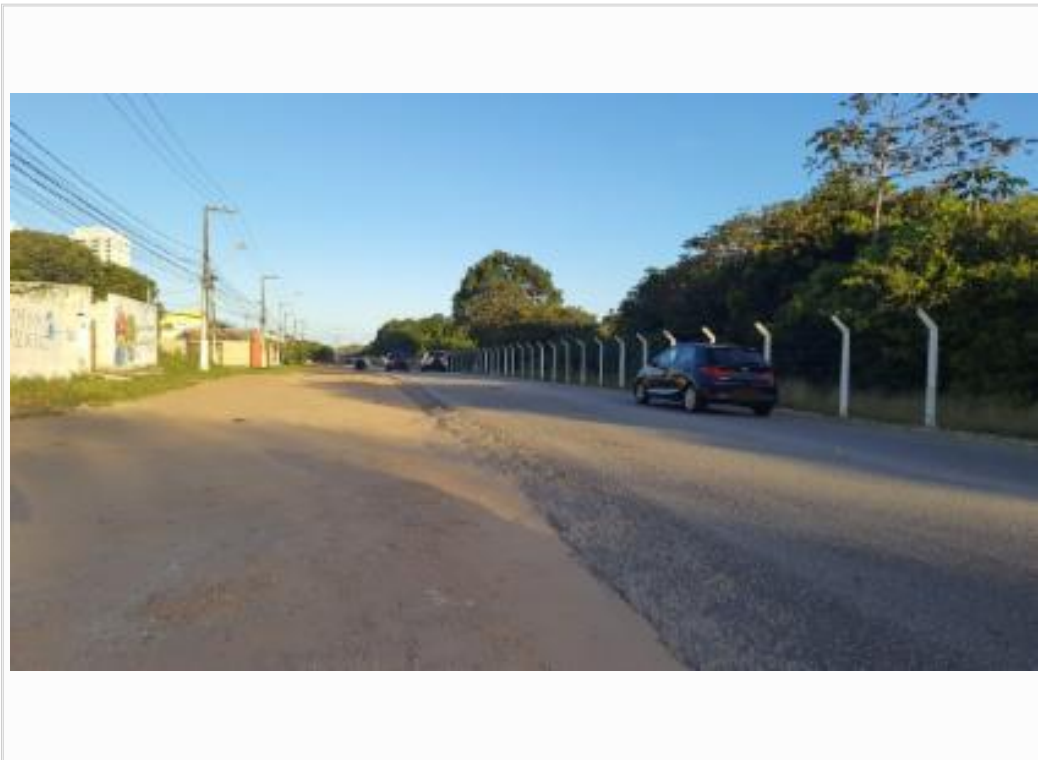
Identificação do condomínio



Vizinho frontal



Vista da rua lado esquerdo



Vista da rua lado direito



Entrada



Identificação da rua

OS: 0010199358A

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Areia Dourada, 137

Andar:

Complemento:

CEP: 59092-513

Bairro: Ponta Negra

Cidade: Natal - RN

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: B

AvaliaçãoÁrea (m^2): 121,27Unitário (R\$/ m^2): 6.179,56


Valor (R\$): 749.395,25

Valor adotado (R\$):
749.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1004				
	CEP: 59092-575	Bairro: Ponta Negra	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Ermon Imobiliária		Contato:	Telefone: (84) 9812-09020	
	Área Construída: 121,00 m ²	Data: 13/08/2024	Valor: R\$ 650.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3kjN5kD0				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua da Campina, 86				
	CEP: 59090-480	Bairro: Ponta Negra	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Catalogue Imóveis		Contato:	Telefone: (84) 9875-10989	
	Área Construída: 97,00 m ²	Data: 13/08/2024	Valor: R\$ 510.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN3kjN5kD0				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Gastão Mariz de Faria, 415				
	CEP: 59152-110	Bairro: Ponta Negra	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: RE/MAX MEGA		Contato:	Telefone: (84) 3219-7007	
	Área Construída: 125,00 m ²	Data: 13/08/2024	Valor: R\$ 800.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN3kjN5kD0				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Gastão Mariz de Faria, 415				
	CEP: 59152-110	Bairro: Ponta Negra	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Walney Gonçalves Pimentel		Contato:	Telefone: (84) 9996-03840	
	Área Construída: 125,00 m ²	Data: 13/08/2024	Valor: R\$ 790.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN3kjN5kD0				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua da Campina, 86				
	CEP: 59090-480	Bairro: Ponta Negra	Cidade: Natal - RN		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Emmily Moraes		Contato:	Telefone: (84) 9875-73400	
	Área Construída: 97,00 m ²	Data: 13/08/2024	Valor: R\$ 500.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A03kjN5kD0				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	650.000,00	121,00	0,9	4.834,71	70	1,0000	1,0933	0,9994	0,9994	1,0000	1,0000	310,20	5.144,91	1,0642	5.144,91
2	510.000,00	97,00	0,9	4.731,96	70	0,9726	1,2375	0,9457	1,1631	1,0000	1,0000	1.210,52	5.942,47	1,2558	5.942,47
3	800.000,00	125,00	0,9	5.760,00	70	1,0000	1,0933	1,0076	1,1337	1,0000	1,0000	1.190,11	6.950,11	1,2066	6.950,11
4	790.000,00	125,00	0,9	5.688,00	70	0,9726	1,0933	1,0076	1,1337	1,0000	1,0000	1.065,99	6.753,99	1,1874	6.753,99
5	500.000,00	97,00	0,9	4.639,18	70	0,9751	1,2375	0,9457	1,2217	1,0000	1,0000	1.467,13	6.106,31	1,3162	6.106,31
AV		121,27													6.179,56

Resumo dos Resultados

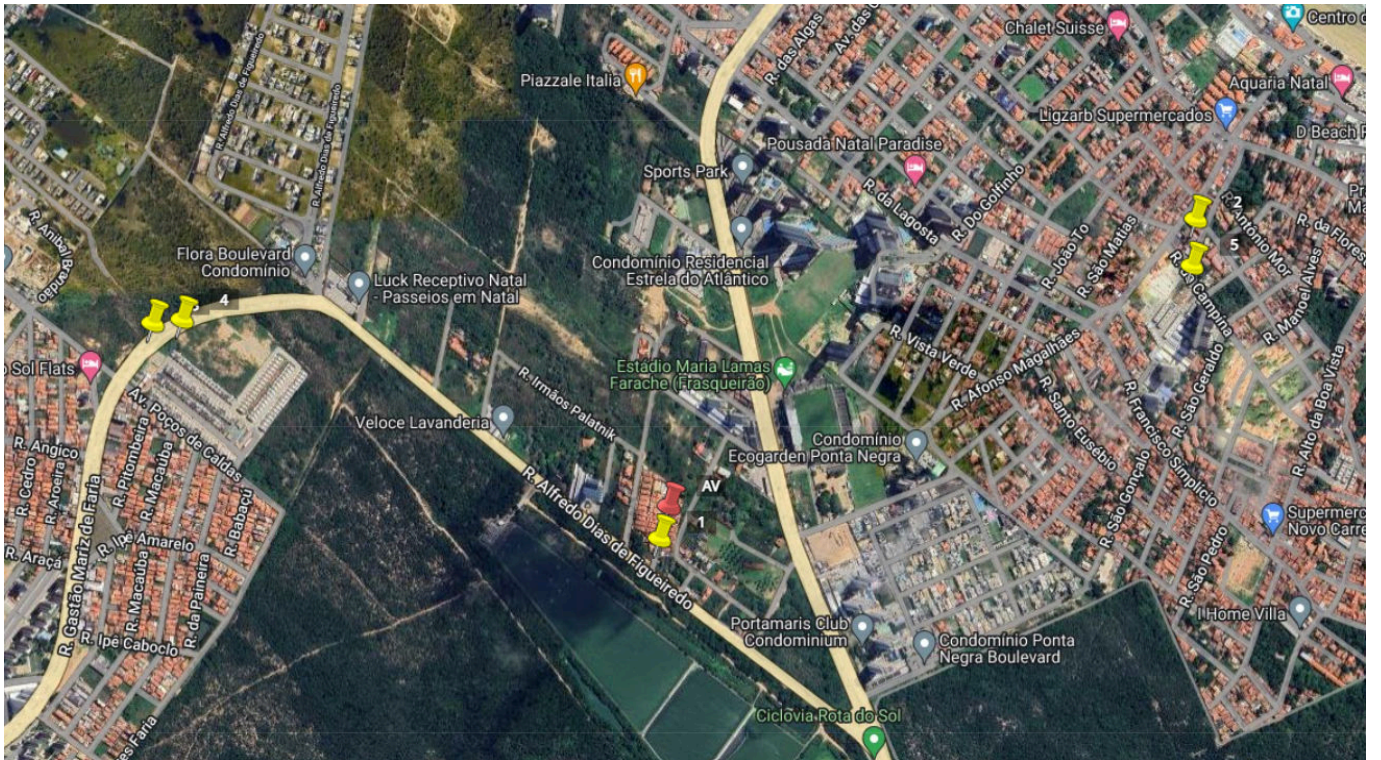
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.179,56	717,05	8.033,43	4.325,69	11,60	15,91	749.395,25

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

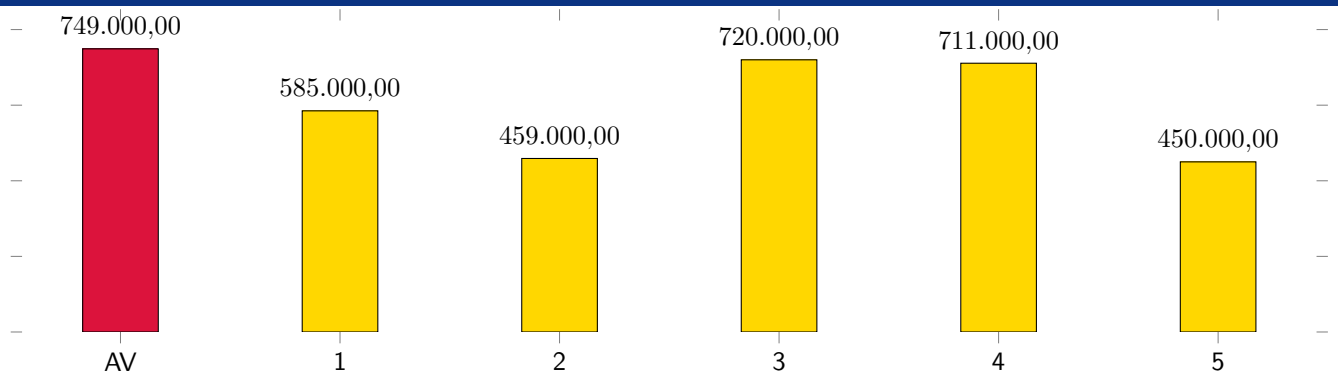
R\$ 749.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta