LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG4949
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010376006**	**19/08/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
EPL - ENGENHARIA COM E REP LTDA	**Backoffice EPL**	**CREA 0401136868**
Proponente		CPF/CNPJ
ANA CANDIDA MENDONCA DE SOUZA		**572.012.692-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Torquato Tapajós	**7726**	**CD RES.FOREST HILL, RUA CAPANIA, LOTE 214**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Colônia Terra Nova	**Manaus**	**AM**	**69093415**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**58.413**	**1**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

302,04m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.616,16/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 1.394.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 962.000,00

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)** 2
05 - Ano Construção 2022	**06 - Estado de Conservação do Imóvel** Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	**08 - Uso do Imóvel** Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	**10 - N° Pavimentos da Unidade** 2
11 - N° de Banheiros 6	**12 - N° de Dormitórios** 4
13 - N° de Vagas Cobertas 2	**14 - N° de Vagas Descobertas** 2
15 - N° de Vagas Privativas 0	**16 - Fachada Principal** Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	**18 - Área Privativa (em m²)** 302.04
19 - Área Comum (em m²) 0	**20 - Área Total (em m²)** 302.04
21 - Área Averbada (em m²) 302.04	**22 - Área não Averbada (em m²)** 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Garagem	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Lavabo	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Banheiro funcionário	1	Porcelanato	Porcelanato	Forro de gesso
Corredor lateral	1	Porcelanato	Aberto	Descoberto
Suíte	4	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Banheiro da suíte	4	Porcelanato	Porcelanato	Forro de gesso
Varanda de suíte	3	Porcelanato	Pintura	Descoberto
Closet de suíte	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Lavanderia	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Sala de estar	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Edícula	1	Porcelanato	Pintura	Forro de gesso
Piscina	1	Pastilha cerâmica	Pastilha cerâmica	Descoberto

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
1

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 480,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
Condomínio residencial de lotes composto por casas e lotes vazios.

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Alto

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Pista de Cooper
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Outros - misto

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Fossa
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
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

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
254.77

04 - Testada/Frente (em metros)
13.92

05 - Fundos (em metros)
10.5

06 - Lado Direito (em metros)
25

07 - Lado Esquerdo (em metros)
19

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?
Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Vistoria interna do imóvel e do condomínio não foi procedida em comum acordo com o solicitante. Adotado para efeito de cálculo do valor de mercado as características quantitativas consultadas no laudo de concessão, no registro de imóveis e no IPTU, e, as características qualitativas arbitradas pelo avaliador como situação paradigma. **Endereço do imóvel: Av. Torquato Tapajós, nº 7726, Condomínio Residencial Forest Hill, Rua Capania, Lote 214, Bairro Colônia Terra Nova, Manaus/AM (Conforme averbação AV-5-58413 de 14/11/2022).

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 1.430.000,00

Endereço
Avenida Torquato Tapajós, 7726/Forest Hill , Colônia Terra Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**4**	**4**
Área privativa	Valor		
220,00	**R$ 1.430.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/forest-hill-duplex-3-suites-quintal-casa-nova-1329904162?lis=listing_1001

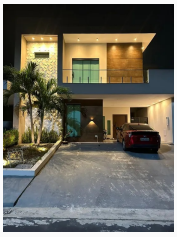
AMOSTRA 2 — R$ 1.600.000,00

Endereço
Avenida Torquato Tapajós, 7726/Forest Hill , Colônia Terra Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**5**	**4**
Área privativa	Valor		
226,40	**R$ 1.600.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/forest-hill-casa-linda-com-226m-3-suites-4-vagas-confira-1269020076?lis=listing_1001

AMOSTRA 3 — R$ 1.800.000,00



Endereço
Avenida Torquato Tapajós, 7726/Forest Hill , Colônia Terra Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**5**	**4**
Área privativa	Valor		
260,00	**R$ 1.800.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/excelente-duplex-forest-hill-1317718360?lis=listing_1001

AMOSTRA 4 — R$ 2.000.000,00

Endereço
Avenida Torquato Tapajós, 7726/Forest Hill , Colônia Terra Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**4**
Área privativa	Valor		
443,00	**R$ 2.000.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
370,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/casa-duplex-espetacular-no-forest-hill-c-4-suites-sendo-1-master-com-closet-escritorio-1329493995?lis=listing_1001

AMOSTRA 5

R$ 1.300.000,00

Endereço
Avenida Torquato Tapajós, 7726/Forest Hill , Colônia Terra Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**5**	**4**
Área privativa	Valor		
380,00	**R$ 1.300.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	**Alto**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
263,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/forest-hill-casa-duplex-380-m2-vendo-1233348704?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	220,00	R$ 6.500,00	0,90	1,00	0,99	0,92	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 5.323,50
2	226,40	R$ 7.067,14	0,90	0,88	1,00	0,93	-	-	-	-	-	0,810	S	R$ 5.151,94
3	260,00	R$ 6.923,08	0,90	0,88	1,02	0,96	-	-	-	-	-	0,860	S	R$ 5.358,46
4	443,00	R$ 4.514,67	0,90	0,88	1,02	1,05	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 3.860,05
5	380,00	R$ 3.421,05	0,90	1,00	1,04	1,06	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 3.386,84
		R$ 5.685,19												**R$ 4.616,16**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.616,16**	**R$ 3.231,31**	**R$ 6.001,01**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.616,16**	**R$ 3.983,35**	**R$ 5.248,97**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
924.8429	**20.0349**	**1.53**	**0.2742**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
302,04	**R$ 4.616,16**	**R$ 1.394.264,50**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.394.264,50**
Fator de liquidez	**0,6900**
Valor de venda forçada	**R$ 962.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.394.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Manaus, Quarta-feira, 21 de Agosto de 2024

Pedro Henrique

Backoffice EPL
CREA 0401136868

- 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.

20/08/2024 11:03 3°0'40"S / 60°1'55"W

Fachada do empreendimento - guarita e pórtico de controle de acesso

20/08/2024 11:02 3°0'42"S / 60°1'54"W

Logradouro de situação

20/08/2024 11:02 3°0'41"S / 60°1'55"W

Faixa de desaceleração e acesso ao condomínio

20/08/2024 11:02 3°0'41"S / 60°1'55"W

Logradouro de situação

20/08/2024 11:03 3°0'40"S / 60°1'55"W

Identidade visual

20/08/2024 11:03 3°0'40"S / 60°1'55"W

Logradouro de situação

20/08/2024 11:03 3°0'40"S / 60°1'55"W

Logradouro de situação

20/08/2024 11:03 3°0'40"S / 60°1'55"W

Identificação numérica

20/08/2024 11:04 3°0'39"S / 60°1'56"W

Fachada do empreendimento - guarita e pórtico de controle de acesso

20/08/2024 11:04 3°0'39"S / 60°1'56"W

Logradouro

20/08/2024 11:04 3°0'39"S / 60°1'56"W

Logradouro