LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAE7660
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação	
Santander	**0010343473**	**08/04/2024**	
Empresa responsável	Avaliador responsável		CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**		**5061102131**
Proponente			CPF/CNPJ
JORGE LUIZ MONTEIRO TANNUS			**453.573.237-04**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	CEP
Avenida Cardoso Moreira	**897**	**Grupo 19, 2º Pav. Ed.**	**28300000**
Bairro	Municipio		UF
Centro	**Itaperuna**		**RJ**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Clínica	**22.584**	**02º CRI ITAPERUNA - RJ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

132,36m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.217,11/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 823.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 576.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sala Comercial

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
2

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
132.36

19 - Área Comum (em m²)
59.88

20 - Área Total (em m²)
192.24

21 - Área Averbada (em m²)
192.24

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Escritório	5	Cerâmica	Pintura	Gesso
Banheiro	2	Cerâmica	Pintura	Gesso
Escritório	7	Borracha	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Borracha	Pintura	Gesso

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
1

05 - Valor do Condomínio
0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
0

08 - Uso do Edifício
Comercial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
2.01

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?
Não

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

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

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

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 180.000,00



Endereço
Avenida Cardoso Moreira, 0 , Centro

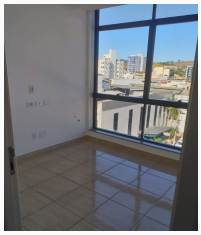
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
25,00	**R$ 180.000,00**	**R$ 7.200,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
18	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.investitaperuna.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-centro-itaperuna/5778

AMOSTRA 2 — R$ 255.000,00



Endereço
Rua Rui Barbosa, 383 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor
35,00	**R$ 255.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01		

URL
https://gurudosimoveis.com.br/imovel/sala-a-venda-no-bairro-centro-em-itaperuna-rj/5c41fbf3-b67b-45dc-8f49-db8812a8a4d4

AMOSTRA 3 — R$ 160.000,00



Endereço
Avenida Cardoso Moreira, 712 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
24,00	**R$ 160.000,00**	**R$ 6.666,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
22	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.raphaelcalzolariimoveis.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/1031843

AMOSTRA 4 — R$ 190.000,00



Endereço
Rua Dez de Maio, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
25,00	**R$ 190.000,00**	**R$ 7.600,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.investitaperuna.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-para-alugar-centro-itaperuna/75270

AMOSTRA 5 — R$ 200.000,00



Endereço
Av. Dep. Cory de Campos Pillar Filho, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
30,00	**R$ 200.000,00**	**R$ 6.666,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
18	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://narcizoimoveis.net.br/imovel/sala-a-venda-em-itaperuna-rj/SA0030-1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**I**	**I**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	25,00	R$ 7.200,00	0,95	1,00	1,04	1,04	0,86	1,00	1,00	1,00	-	0,940	S	R$ 6.429,60
2	35,00	R$ 7.285,71	0,95	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	-	0,890	S	R$ 6.160,07
3	24,00	R$ 6.666,67	0,95	1,00	1,06	1,06	0,85	1,00	1,00	1,00	-	0,970	S	R$ 6.143,34
4	25,00	R$ 7.600,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	-	0,860	S	R$ 6.209,20
5	30,00	R$ 6.666,67	0,95	1,04	1,04	1,04	0,88	0,97	1,00	1,00	-	0,970	S	R$ 6.143,34
		R$ 7.083,81												**R$ 6.217,11**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.217,11**	**R$ 4.351,98**	**R$ 8.082,24**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.217,11**	**R$ 6.133,76**	**R$ 6.300,46**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
121.8128	**1.9593**	**1.53**	**0.0268**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
132,36	**R$ 6.217,11**	**R$ 822.896,43**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 822.896,43**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 576.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

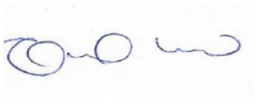
Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 823.000,00**

COMENTÁRIOS

fator vaga

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 17 de Abril de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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

10/04/2024 09:53 21°12'11"S / 41°53'31"W



Entrada principal do imóvel

10/04/2024 09:54 21°12'11"S / 41°53'32"W



Travessa Darci Bastos. Confrontante do lado esquerdo. Não possui placa de identificação de rua.

10/04/2024 09:54 21°12'11"S / 41°53'32"W



Frente do imóvel. Avenida Cardoso Moreira. Não possui placa de identificação de rua.

10/04/2024 09:55 21°12'11"S / 41°53'31"W



Portaria e recepção do prédio onde se encontra o imóvel

10/04/2024 09:56 21°12'11"S / 41°53'31"W



Saindo do elevador no segundo pavimento onde se encontra o imóvel

10/04/2024 09:57 21°12'11"S / 41°53'31"W



Elevador de acesso ao imóvel

10/04/2024 09:58 21°12'11"S / 41°53'31"W



Entrada principal do imóvel

10/04/2024 09:58 21°12'11"S / 41°53'31"W



Fachada frontal

10/04/2024 09:59 21°12'11"S / 41°53'31"W



Fachada frontal aparecendo imóvel confrontante a direita

10/04/2024 09:59 21°12'11"S / 41°53'31"W



Fachada frontal aparecendo esquina com Travessa Darci Bastos, confrontante a direita

10/04/2024 10:00 21°12'11"S / 41°53'32"W



Fachada lado esquerdo. Divisa com Travessa Darci Bastos

10/04/2024 10:01 21°12'12"S / 41°53'31"W



Divisa lado direito. Imóvel número 873.

10/04/2024 10:01 21°12'12"S / 41°53'31"W



Divisa lado direito. Imóvel número 873.



Croqui



Esquina da Avenida Cardoso Moreira com Travessa Darci Vargas. Não possuem placas de identificação de ruas.



entrada imovel