LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAE7210
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação	
Santander	**0010359136**	**04/04/2024**	
Empresa responsável	Avaliador responsável		CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**Eny Kaori Uono Sanchez**		**5061102131**
Proponente			CPF/CNPJ
RAPHAEL PENHA MARTINS			**054.983.347-10**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	CEP
Praça Saenz Peña	**45**	**Sala 1106**	**20520090**
Bairro	Municipio		UF
Tijuca	**Rio de Janeiro**		**RJ**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Sala Comercial	**53.690**	**11º CRI RIO DE JANEIRO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

27,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.933,84/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 160.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 109.000,00

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)
40

05 - Ano Construção
1980

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
0

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
27

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
27

21 - Área Averbada (em m²)
0

22 - Área não Averbada (em m²)
27

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Escritório	2	Cerâmica	Pintura	Pintura
Copa	1	Cerâmica	Azulejo	Pintura
lavabo	1	Cerâmica	Azulejo	Pintura

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
15

02 - Unidades por Andar
12

03 - N° Total de Unidades
144

04 - N° de Elevadores
4

05 - Valor do Condomínio
0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Apresenta terreo com acesso, estacionamento e lojas, 2 andares de shopping e 11 andares de salas comerciais.

08 - Uso do Edifício

Comercial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Comercial

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Metrô
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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

Comercial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Usina e Andaraí

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0.27

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 - Sem Acompanhante - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Camila

03 - Contato Telefônico Acompanhante

022992282735

04 - Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados. Descrições retirados do laudo anterior PO 23956486 data - : 02/02/2023.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 185.000,00



Endereço
Praça Saenz Peña, 55 , Tijuca

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
38,00	**R$ 185.000,00**	**R$ 4.868,42**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-rj-rio-de-janeiro-tijuca-RS185000/id-20193010/

AMOSTRA 2 — R$ 480.000,00



Endereço
Praça Saenz Peña, 0 , Tijuca

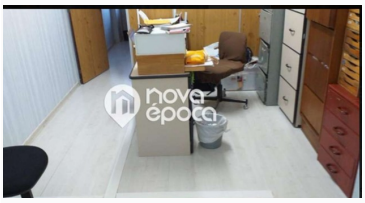
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**2**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
62,00	**R$ 480.000,00**	**R$ 7.741,94**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-tijuca-62m2-RS480000/id-7875713/

AMOSTRA 3 — R$ 230.000,00



Endereço
Praça Saenz Peña, 0 , Tijuca

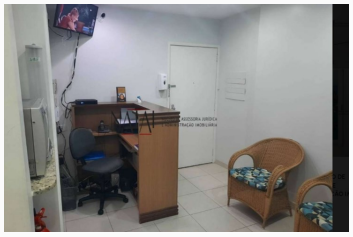
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
27,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 8.518,52**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-tijuca-27m2-RS230000/id-11376759/

AMOSTRA 4 — R$ 279.000,00



Endereço
Praça Saenz Peña, 0 , Tijuca

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44,00	**R$ 279.000,00**	**R$ 6.340,91**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-tijuca-44m2-RS279000/id-18300721/

AMOSTRA 5 — R$ 310.000,00



Endereço
Praça Saenz Peña, 45 , Tijuca

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 310.000,00**	**R$ 6.200,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-3-salas-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-tijuca-50m2-RS310000/id-15970607/

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	38,00	R$ 4.868,42	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,000	S	R$ 4.625,00
2	62,00	R$ 7.741,94	0,95	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,850	S	R$ 6.251,62
3	27,00	R$ 8.518,52	0,95	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,850	S	R$ 6.878,70
4	44,00	R$ 6.340,91	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,000	S	R$ 6.023,86
5	50,00	R$ 6.200,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,000	S	R$ 5.890,00
		R$ 6.733,96												**R$ 5.933,84**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.933,84**	**R$ 4.153,69**	**R$ 7.713,99**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.933,84**	**R$ 5.369,93**	**R$ 6.497,75**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
824.1424	**13.8889**	**1.53**	**0.1901**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
27,00	**R$ 5.933,84**	**R$ 160.213,60**

QUADRO DE RESUMO

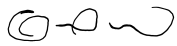
Valor de avaliação	**R$ 160.213,60**
Fator de liquidez	**0,6813**
Valor de venda forçada	**R$ 109.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 160.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 11 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.

09/04/2024 14:00 22°55'28"S / 43°13'55"W



Logradouro

09/04/2024 14:02 22°55'29"S / 43°13'55"W



Identificação

09/04/2024 14:03 22°55'29"S / 43°13'56"W



Fachada

09/04/2024 14:05 22°55'30"S / 43°13'56"W



Vizinho direita

09/04/2024 14:05 22°55'29"S / 43°13'56"W



Vizinho direita

09/04/2024 14:15 22°55'30"S / 43°13'56"W



Vizinho direita

09/04/2024 14:15 22°55'31"S / 43°13'57"W



Vizinho direita













