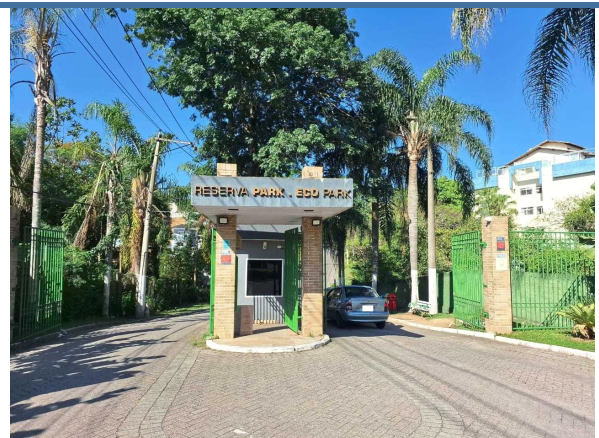


Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.18977
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Estrada da Paciência, Apartamento 305 Bloco 01, Condomínio Residencial Eco Park - Ed. Green Park, Maria Paula - São Gonçalo / RJ		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	22.607,81m ²
	IPTU/ITR:	22.607,81m ²
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	-
	IPTU:	71,38m ²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		71,38m ²



Observações impactantes na avaliação	
Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula.	
Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.	
Dados extraídos da Matrícula nº 58.414 do Registro de Imóveis 2ª Circunscrição da Comarca de São Gonçalo/RJ e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.	



Indício de contaminação ambiental


Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	R\$ 0,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 0,00	% Desc:	0,00%
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado:	R\$ 317.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 202.000,00	% Desc:	-36,28%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	R\$ 0,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 0,00	% Desc:	0,00%
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC	-				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 317.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 202.000,00	% Desc:	-36,28%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		18 meses			
Validade do Laudo		12 meses			

Data do laudo:	17/02/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	13/02/2025				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 317.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		%
IPTU		0,02% ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,55% ao mês	Inflação média ao ano	4,52%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,60% ao mês	Custo financeiro	12,18%	ao ano
Total 1		1,17% ao mês	Total 2		1,01% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 2,18% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

18

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.

63,72% R\$ 202.000,00

Diagnóstico de Mercado

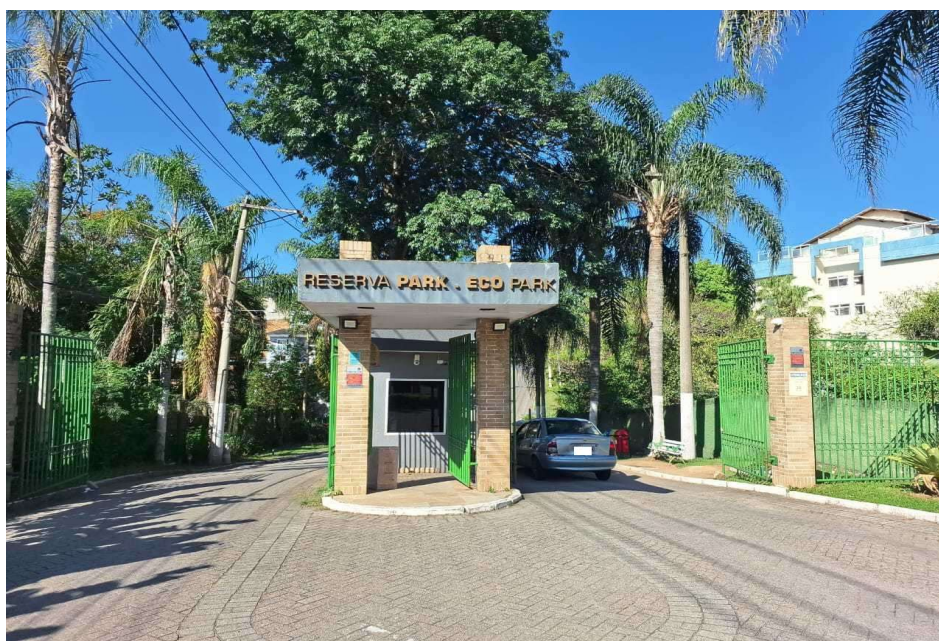
Nível de Oferta:	Alto	médio/alto	médio	médio/baixo	x	baixo
Nível de Demanda:	Alto	médio/alto	médio	médio/baixo	x	baixo
Absorção:	Rápida	normal/rápida	normal	normal/difícil	x	difícil
Desempenho Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	normal/recessivo	x	recessivo

Considerações

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	BANCO SANTANDER		
Dossiê:	02.18977		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Estrada da Paciência	Nº 2845	
Complemento:	Apartamento 305 Bloco 01	Empreendimento: Condomínio Residencial Eco Park - Ed. Green Park	
CEP:	24756-660	Bairro: Maria Paula	
Cidade:	São Gonçalo	UF: RJ	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 317.000,00	R\$ 202.000,00
(Trezentos e dezessete mil reais)	(Duzentos e dois mil reais)

Prazo de venda:
18 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	71,38m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

Água Esgoto sanitário Energia elétrica Iluminação Pública Fossa
 Pavimentação Esgoto pluvial Telefone Gás canalizado Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

Metrô Rede bancária Lazer Aeroporto Clínicas/Hospitais
 Escola Centro comercial Parque Segurança Coleta de lixo
 Ônibus Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: -

Testada: -

Fração Ideal: 0,17696%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 10 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Andar: 3º

Padrão Construtivo: Médio - Com Elevador

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia Espaço gourmet Lavanderia Playground Salão de festas
 Brinquedoteca Interfone Piscina Quadra Sauna
 Churrasqueira Jardins Pista de cooper Salão de jogos Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 58.414 - Cartório do 3º Ofício de São Gonçalo/RJ
Inscrição imobiliária	nº 172.558-000
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Apartamento 305 localizado no Bloco 1, integrante do Condomínio Residencial Eco Park - Ed. Green Park, situado à Estrada da Paciência, nº 2845, Maria Paula, Município de São Gonçalo - RJ.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Além disso, não foi possível obter informações sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<i>FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.</i>					

12 - LOCALIZAÇÃO

22°52'47.4"S 43°01'07.6"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Estrada da Paciência			Nº:	2845	Bairro:	Maria Paula	17/02/2025
Cidade:	São Gonçalo			UF:	RJ	Fonte:	Davi Saramgo	(21) 2018-2568
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
73,00m ²	0,00m ²	1,00	73,00m ²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
3	1	2	1	1º	Ofertado	R\$ 360.000,00	R\$ 4.931,51	
Observações:	Condomínio Residencial Eco Park							

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Estrada da Paciência			Nº:	2845	Bairro:	Maria Paula	17/02/2025
Cidade:	São Gonçalo			UF:	RJ	Fonte:	Flora Imóveis	(21) 2619-4137
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
79,00m ²	0,00m ²	1,00	79,00m ²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
3	1	2	1	4º	Ofertado	R\$ 385.000,00	R\$ 4.873,42	
Observações:	Condomínio Residencial Eco Park							

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Estrada da Paciência			Nº:	2845	Bairro:	Maria Paula	17/02/2025
Cidade:	São Gonçalo			UF:	RJ	Fonte:	Flora Imóveis	(21) 2619-4137
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
73,00m ²	0,00m ²	1,00	73,00m ²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
3	1	2	1	2º	Ofertado	R\$ 380.000,00	R\$ 5.205,48	
Observações:	Condomínio Residencial Eco Park							

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Estrada da Paciência			Nº:	2845	Bairro:	Maria Paula	17/02/2025
Cidade:	São Gonçalo			UF:	RJ	Fonte:	Flora Imóveis	(21) 2619-4137
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
73,00m ²	0,00m ²	1,00	73,00m ²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
3	1	2	1	1º	Ofertado	R\$ 350.000,00	R\$ 4.794,52	
Observações:	Condomínio Residencial Eco Park							

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Estrada da Paciência			Nº:	2845	Bairro:	Maria Paula	17/02/2025
Cidade:	São Gonçalo			UF:	RJ	Fonte:	Alliança Imóveis	(21) 3587-0405
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
72,00m ²	0,00m ²	1,00	72,00m ²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
3	1	2	1	11º	Ofertado	R\$ 370.000,00	R\$ 5.138,89	
Observações:	Condomínio Residencial Eco Park							

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 4.931,51	0,9000	1,0000	1,0056	1,0000	0,9826	1,0556	1,0000	R\$ 4.629,21
2	R\$ 4.873,42	0,9000	1,0000	1,0257	1,0000	0,9826	1,0000	1,0000	R\$ 4.420,34
3	R\$ 5.205,48	0,9000	1,0000	1,0056	1,0000	0,9826	1,0556	1,0000	R\$ 4.886,39
4	R\$ 4.794,52	0,9000	1,0000	1,0056	1,0000	0,9826	1,0556	1,0000	R\$ 4.500,62
5	R\$ 5.138,89	0,9000	1,0000	1,0022	1,0000	0,9826	0,8261	1,0000	R\$ 3.762,22

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 22.198,78

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 4.439,76

Limite Inferior (-30%) = R\$ 3.107,83

Limite Superior (+30%) = R\$ 5.771,68

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m ²	Total - Área privativa
71,38m ²	1,00	71,38m ²	R\$ 4.439,76	R\$ 317.000,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 317.000,00 (Trezentos e dezessete mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	12,91%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 4.439,76
Limite superior	R\$ 5.771,68
Limite inferior	R\$ 3.107,83
Desvio Padrão	417,88
Coefficiente de Variação	9,41%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	6,45% R\$ 4.726,25
Limite Inferior	-6,45% R\$ 4.153,26

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025.

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apartamento 305 localizado no Bloco 1, integrante do Condomínio Residencial Eco Park - Ed. Green Park, situado à Estrada da Paciência, nº 2845, Maria Paula, Município de São Gonçalo - RJ.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Além disso, não foi possível obter informações sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

Dados extraídos da Matrícula 58.414 do Registro de Imóveis 2ª Circunscrição Cartório do 3º Ofício da Comarca de São Gonçalo/RJ

Conforme documento, o avaliando possui área privativa de 71,38m², fração ideal de 0,176962%.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Acesso ao condomínio



Estrada da Paciência, vista 01



Estrada da Paciência, vista 02

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

