

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 01/08/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável MARCOS FORTUNATO TAVEIRA	CREA 5068999408
Proponente ANDREZA CRUZ SALLES		CPF/CNPJ 011.777.766-85

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Vilela Tavares	Número 366	Complemento apto 202	
Bairro Méier	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20725220
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 75231	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI do Rio de Janeiro	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

107,00m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.504,17/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 268.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 214.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção 1983	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
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) 107
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 107
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Decrescente

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Vila Isabel e Piedade

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)

25

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

Não constam discriminadas na matrícula as áreas privativa, comum e total da unidade, apenas sua fração ideal, sendo um modelo de descrição característico dos cartórios do Rio de Janeiro. Na presente avaliação foi considerada para cálculo a área informada na Certidão de Elementos Cadastrais.

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

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 habitabilidade?

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

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Apartamento 202, localizado no 1º andar, situado à Rua Vilela Tavares, nº 366, Méier, Município de Rio de Janeiro - RJ. Coordenada de localização: 22°54'44.70"S 43°17'5.78"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 75.231 do 1º Serviço Registral de Imóveis de Rio de Janeiro - RJ e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O apartamento possui área de 107,00m² e fração ideal de 25,00%. Não constam discriminadas na matrícula as áreas privativa, comum e total da unidade, apenas sua fração ideal, sendo um modelo de descrição característico dos cartórios do Rio de Janeiro. Na presente avaliação foi considerada para cálculo a área informada na Certidão de Elementos Cadastrais.

Não existe menção à vaga de garagem na matrícula.

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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 150.000,00



Endereço
Rua Vilela Tavares, 407 , Méier

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
64,00	R\$ 150.000,00	R\$ 2.343,75

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Mínimo	Regular Reparos simples

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-64m2-venda-RS150000-id-2732278945/>

AMOSTRA 2

R\$ 250.000,00



Endereço
Rua Vilela Tavares, 256 , Méier

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
78,00	R\$ 250.000,00	R\$ 3.205,13

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Mínimo	Regular Reparos simples

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-78m2-venda-RS250000-id-2724716371/>

AMOSTRA 3

R\$ 235.000,00



Endereço
Rua Vilela Tavares, 187 , Méier

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	0	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
57,00	R\$ 235.000,00	R\$ 4.122,81

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Mínimo	Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-57m2-venda-RS235000-id-2687685740/>

AMOSTRA 4

R\$ 195.000,00



Endereço
Rua Vilela Tavares, 0 , Méier

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
60,00	R\$ 195.000,00	R\$ 3.250,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Mínimo	Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-60m2-venda-RS195000-id-2702027931/>

AMOSTRA 5

R\$ 150.000,00



Endereço
Rua Vilela Tavares, 374 , Méier

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
65,00	R\$ 150.000,00	R\$ 2.307,69

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Mínimo	Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-65m2-venda-RS150000-id-2681459998/>

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	64,00	R\$ 2.343,75	0,90	1,00	1,10	1,00	0,94	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 2.193,75
2	78,00	R\$ 3.205,13	0,90	1,00	1,00	1,06	0,92	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 2.826,92
3	57,00	R\$ 4.122,81	0,90	0,90	0,88	1,06	0,92	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 2.820,00
4	60,00	R\$ 3.250,00	0,90	1,00	0,96	1,00	0,93	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 2.603,25
5	65,00	R\$ 2.307,69	0,90	1,00	1,06	1,00	0,94	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.076,92
													R\$ 3.045,88	R\$ 2.504,17

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Estado de Conservação), F4 (Andar), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.504,17	R\$ 1.752,92	R\$ 3.255,42

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.504,17	R\$ 2.264,04	R\$ 2.744,30
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
350.9414	14.0143	1.53	0.1918

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
107,00	R\$ 2.504,17	R\$ 267.946,14

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 267.946,14
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 214.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 268.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 8 de Novembro de 2024



MARCOS FORTUNATO TAVEIRA

5068999408

- 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.



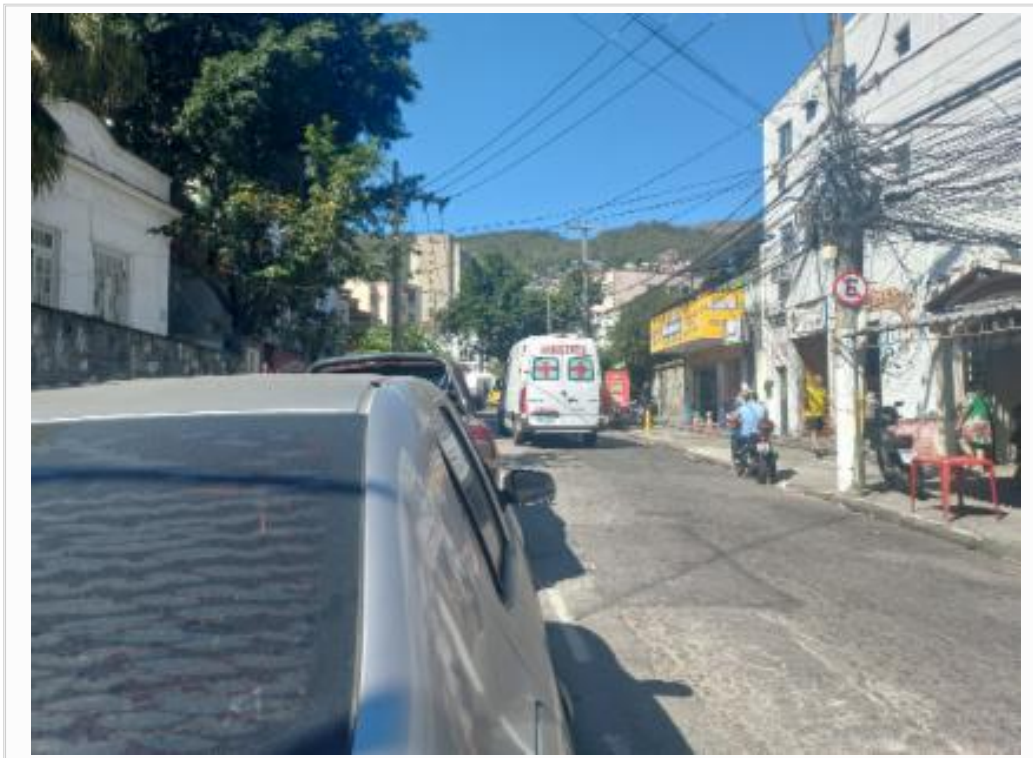
Fachada



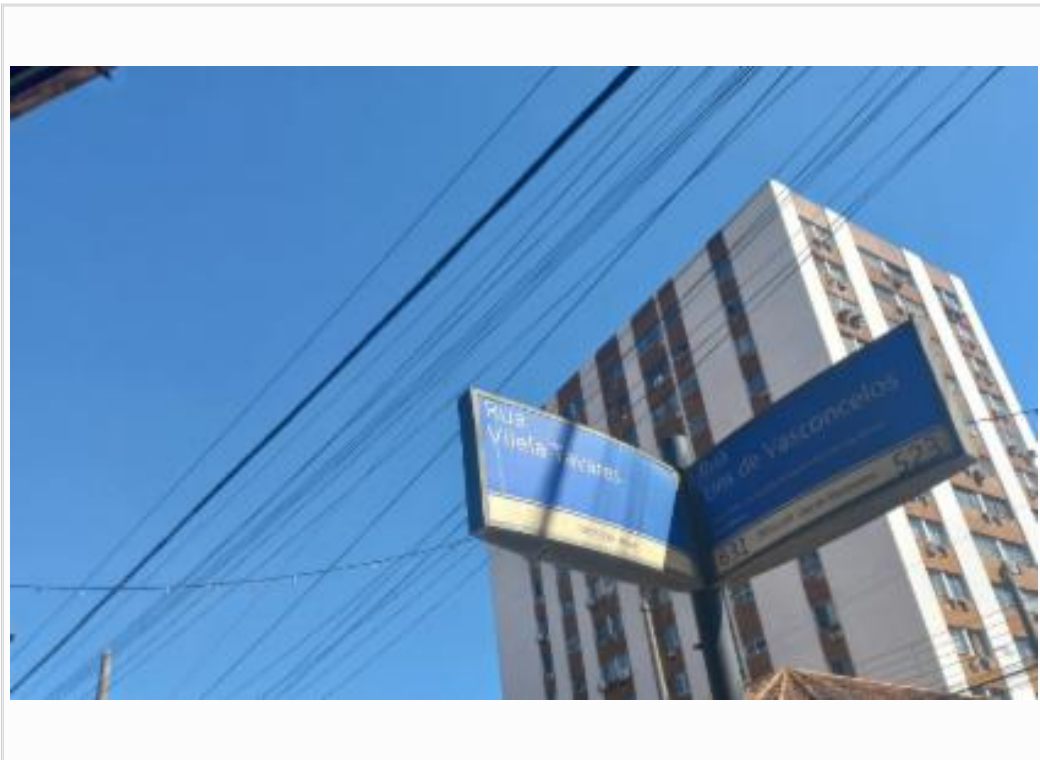
Vizinho direita



Vizinho esquerda - não possui identificação



Logradouro



Identificação logradouro



Logradouro



identificação