

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 133.360.767-90	Data Solicitação 26/08/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente THAYS DOS SANTOS MARINS		CPF/CNPJ 133.360.767-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jacundá	Número 195	Complemento Apartamento 102, bloco 07	
Bairro Bangu	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21863428
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4418	Núm. Registro de Imóveis 12º CRI RIO DE JANEIRO -	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 211.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 148.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção -	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 46.86
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 46.86
21 - Área Averbada (em m²) 46.86	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-baixo

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - InfraestruturaInterfone
Jardins
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola**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

Gericinó, Vila Vintém e Vila Aliança

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

0

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

0

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 habitabilidade?

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 185.000,00


Endereço Rua Jacundá, 195/Condomínio Residencial Santa Emiliana , Bangu			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
72,00	R\$ 185.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-bangu-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-72m2-id-2727918871/			

AMOSTRA 2
R\$ 200.000,00


Endereço Rua Jacundá, 195/Condomínio Residencial Santa Emiliana , Bangu			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
48,00	R\$ 200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-bangu-RS200000/id-21845587/			

AMOSTRA 3
R\$ 393.000,00


Endereço Rua Lúcio Alves, 0/Condomínio California , Bangu			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 393.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-bangu-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-120m2-venda-RS393000-id-2656852493/			

AMOSTRA 4
R\$ 185.000,00


Endereço Rua Jacundá, 287/Condomínio Residencial Florença , Bangu			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
48,00	R\$ 185.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-bangu-RS185000/id-22495037/			

AMOSTRA 5
R\$ 280.000,00


Endereço Avenida Brasil, 0/Condomínio California , Bangu			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 64,00	Valor R\$ 280.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-duplex-em-condominio-junto-a-avenida-2999198436.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 211.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 148.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 211.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 4418 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ: Área construção com 46,86 m².
- Informações extraídas da Certidão de Valor Venal nº 0231708:Áreas não informadas.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 46,86 m².
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01 e 02, que variam de R\$2.600,00 a R\$4.200,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Santa Emiliana, conforme documentação fornecida.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 29 de Agosto de 2024



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

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.

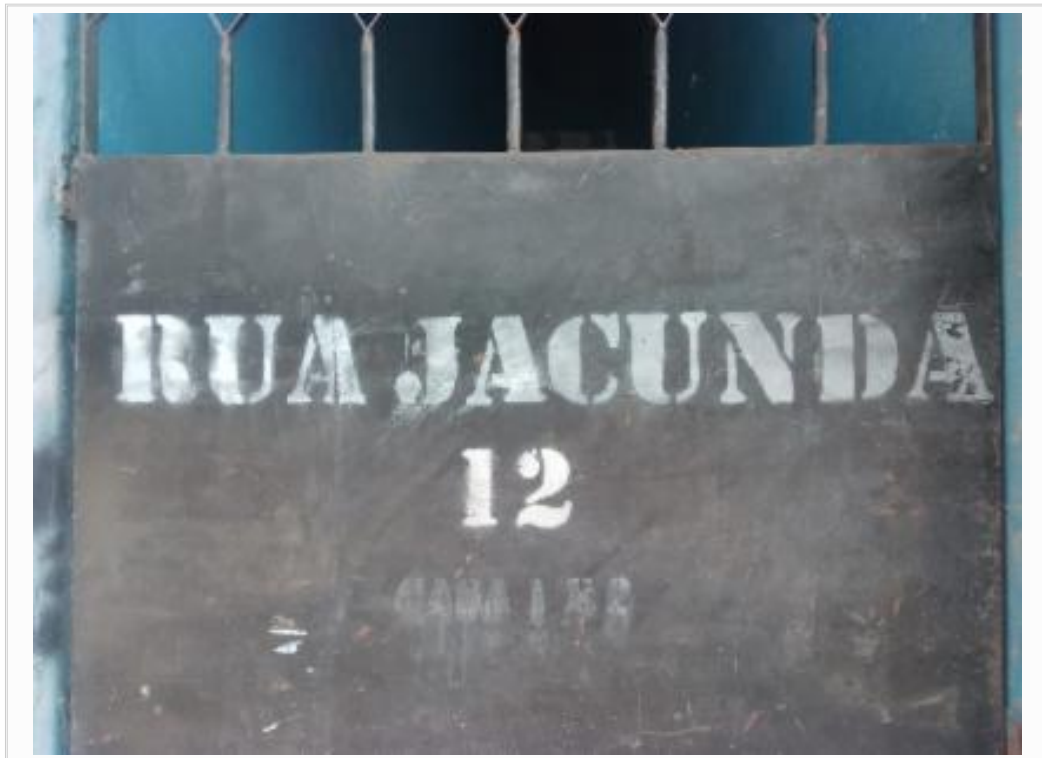
- **LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO:** este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem 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



Fachada



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Identificação do condomínio



Identificação da casa



Fachada vizinho



Fachada vizinho



Identificação do vizinho

OS: 133.360.767-90

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Santa Emiliana

Logradouro: Rua Jacundá, 195

Andar:

Complemento: Apartamento 102, bloco 07

CEP: 21863-428

Bairro: Bangu

Cidade: Rio de Janeiro - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 46,86Unitário (R\$/ m^2): 4.511,90


Valor (R\$): 211.427,77

Valor adotado (R\$):
211.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Jacundá, 195				
	CEP: 21863-428	Bairro: Bangu	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: VTR IMÓVEIS	Contato:	Telefone: (21) 9781-40632		
	Área Privativa: 72,00 m ²	Data: 28/08/2024	Valor: R\$ 185.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A01UjM2ET0				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Jacundá, 195				
	CEP: 21863-428	Bairro: Bangu	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: OSCAR CONSULTOR	Contato:	Telefone: (21) 9647-76209		
	Área Privativa: 48,00 m ²	Data: 28/08/2024	Valor: R\$ 200.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q01UjM2ET0				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Lúcio Alves,				
	CEP: 21863-000	Bairro: Bangu	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: UNIRIO IMOBILIÁRIA	Contato:	Telefone: (21) 9701-26361		
	Área Privativa: 120,00 m ²	Data: 28/08/2024	Valor: R\$ 393.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM2UjM2ET0				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Jacundá, 287				
	CEP: 21863-428	Bairro: Bangu	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: OSCAR CONSULTOR	Contato:	Telefone: (21) 9647-76209		
	Área Privativa: 48,00 m ²	Data: 28/08/2024	Valor: R\$ 185.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM2UjM2ET0				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Lúcio Alves,				
	CEP: 21863-000	Bairro: Bangu	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Célula Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 9839-09365		
	Área Privativa: 64,00 m ²	Data: 28/08/2024	Valor: R\$ 280.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM2UjM2ET0				

OS: 133.360.767-90

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	185.000,00	72,00	0,95	2.440,97	80	1,1107	1,3933	1,0552	1,0000	1,0000	1,0000	1.118,77	3.559,74	1,4583	3.559,74
2	200.000,00	48,00	0,95	3.958,33	80	1,0000	1,1643	1,0060	1,0000	1,0000	1,0000	544,23	4.502,57	1,1375	4.502,57
3	393.000,00	120,00	0,95	3.111,25	80	1,0499	1,1643	1,1247	1,0000	1,0000	1,0000	921,37	4.032,62	1,2961	4.032,62
4	185.000,00	48,00	0,95	3.661,46	80	1,0000	1,3933	1,0060	1,0000	1,0000	1,0000	1.174,07	4.835,53	1,3207	4.835,53
5	280.000,00	64,00	0,95	4.156,25	80	1,0000	1,3933	1,0397	1,0000	1,0000	1,0000	1.472,82	5.629,07	1,3544	5.629,07

Resumo dos Resultados

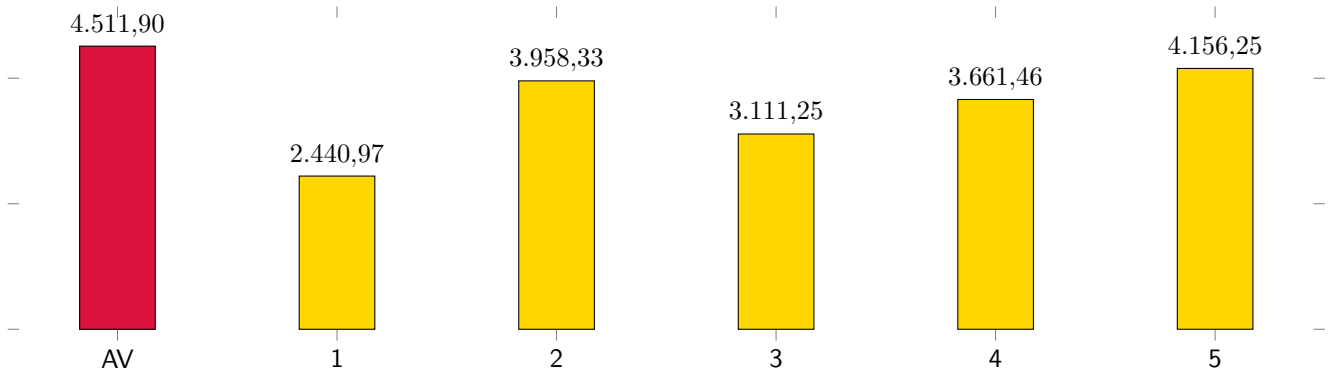
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.511,90	789,10	5.865,47	3.158,33	17,49	23,98	211.427,77

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

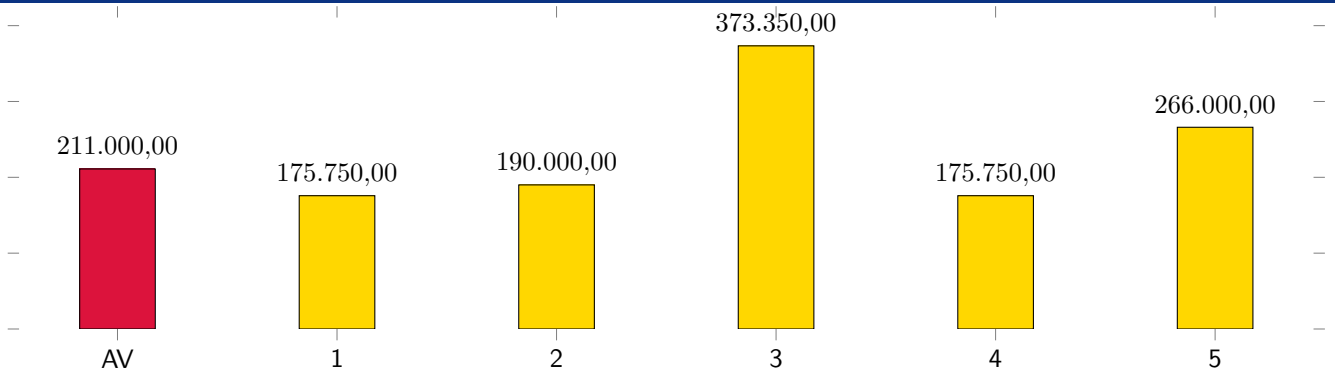
R\$ 211.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta