

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010263682	Data Solicitação 06/02/2024	
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096	
Proponente ERICK RENALDIN DE MOURA PEDRAO		CPF/CNPJ 060.747.017-84	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Al. Tupiniquim Vila indiana	Número casa 2	Complemento	CEP 28680000
Bairro Boca do Mato	Município Cachoeiras de Macacu		UF RJ
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5778	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI CACHOEIRAS	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.102.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 771.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	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 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) 212
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 212
21 - Área Averbada (em m²) 212	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

05 - Serviços Públicos e Comunitários

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

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Castália/Papucaia/Boa Vista

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

5987

04 - Testada/Frente (em metros)

48.5

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

0.43

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

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.

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

Não

06 - Observações

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.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Trata-se de imóvel isolado.

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

Não

11 - Observações

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.

13 - Observações

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.

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

Não

17 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

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

Não

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

Sim

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

Sim

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - -

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

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

Não

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

Sim

16 - Observações

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.

18 - Observações

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.

20 - Observações

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.

22 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

24 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

04 - Observações Finais

Fração ideal de 0,4354

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 1.350.000,00

Endereço
RJ-116, SN , Boca do Mato

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	7	6	0

Área privativa	Valor
234,00	R\$ 1.350.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
3600,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-7-quartos-boca-do-mato-bairros-cachoeiras-de-macacu-3600m2-venda-RS1350000-id-2689235256/>

AMOSTRA 2
R\$ 800.000,00

Endereço
R. Afonso F. Tranin, SN , Castália

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3

Área privativa	Valor
160,00	R\$ 800.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
3000,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.ronildoreisimoveis.com.br/imovel/comprar/casa/castalia/12>

AMOSTRA 3
R\$ 740.000,00

Endereço
R. Luiz Vieira da Silva, SN , Papucaia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
125,00	R\$ 740.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
3100,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-papucaia-bairros-cachoeiras-de-macacu-com-garagem-3100m2-venda-RS740000-id-2653287299/>

AMOSTRA 4
R\$ 800.000,00

Endereço
R. A Um, SN , Papucaia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4

Área privativa	Valor
150,00	R\$ 800.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1500,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-papucaia-cachoeiras-de-macacu-rj-2991785163.html>

AMOSTRA 5
R\$ 1.200.000,00


Endereço Av. Paulo Francisco Tôres, SN , Papucaia			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 8	Qtd. Banheiros 6	Qtd. Vagas 4
Área privativa 205,00	Valor R\$ 1.200.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 5000,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-8-quartos-papucaia-bairros-cachoeiras-de-macacu-com-garagem-5000m2-venda-RS1200000-id-2653011456/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.101.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 771.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.102.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada final	R\$ 771.000,00

- A fim de não comprometer a operação, o Banco Santander Brasil (S.A) assume o valor mencionado acima para efeito de garantia imobiliária por mera liberalidade, conta e risco. Sendo o Avaliador isento de responsabilidade pelos valores estimados, mantendo-se os dados técnicos por ele elaborados.

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 5.778 do Registro Geral de Imóveis de Cachoeiras de Macacu - RJ: Terreno com 2.606,73 m² e Área Construída com 212,00 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 01.06.032.0096.002: Terreno com 5.987 m² e Área Construída com 212,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 212,00 m² e Terreno com 2.606,73 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 370.000,00
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$5.000,00 a R\$6.000,00/m² por área construída, 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 15 de Fevereiro 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



Vista da Rua 3



Vista da Rua 1



Vista da Rua 2



Placas de Identificação



Vizinho Direito



Vizinho Esquerdo

OS: 0010263682

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Al. Tupiniquim Vila Indiana,

Andar:

Complemento: casa 2

CEP: 28680-000

Bairro: Boca do Mato

Cidade: Cachoeiras de Macacu - RJ

Imóvel Avaliando


Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5


Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


Elemento Comparativo 1

	Endereço: RJ-116, S/N				
	CEP: 28680-000	Bairro: Boca do Mato	Cidade: Cachoeiras de Macacu - RJ		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 7	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 6	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária Fábio Paes		Contato:	Telefone: (21) 9985-58149	
	Área Construída: 234,00 m ²	Data: 14/02/2024	Valor: R\$ 1.350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMzQTN1UzN				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: R. Afonso F. Tranin, S/N				
	CEP: 28680-000	Bairro: Castália	Cidade: Cachoeiras de Macacu - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Ronildo Reis Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9964-3836	
	Área Construída: 160,00 m ²	Data: 14/02/2024	Valor: R\$ 800.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMzQTN1UzN				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Luiz Vieira da Silva, S/N				
	CEP: 28680-000	Bairro: Papucaia	Cidade: Cachoeiras de Macacu - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Caetano Imóveis Rj		Contato:	Telefone: (21) 9991-48525	
	Área Construída: 125,00 m ²	Data: 14/02/2024	Valor: R\$ 740.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMzQTN1UzN				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. A Um, S/N				
	CEP: 28680-000	Bairro: Papucaia	Cidade: Cachoeiras de Macacu - RJ		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Berce de Aguiar Empreendimentos		Contato:	Telefone: (22) 9978-09518	
	Área Construída: 150,00 m ²	Data: 14/02/2024	Valor: R\$ 800.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wMzQTN1UzN				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Av. Paulo Francisco Tôrres, S/N				
	CEP: 28680-000	Bairro: Papucaia	Cidade: Cachoeiras de Macacu - RJ		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 8	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 6	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Caetano Imóveis Rj		Contato:	Telefone: (21) 9991-48525	
	Área Construída: 205,00 m ²	Data: 14/02/2024	Valor: R\$ 1.200.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANzQTN1UzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	1.350.000,00	234,00	0,95	5.480,77	60	1,0815	1,0933	1,0250	0,9143	1,0000	1,0000	242,03	5.722,80	1,0442	5.722,80
2	800.000,00	160,00	0,95	4.750,00	60	1,1355	1,0933	0,9321	0,8447	1,0000	1,0000	-408,12	4.341,88	0,9141	4.341,88
3	740.000,00	125,00	0,95	5.624,00	60	1,1355	1,2375	0,9361	0,7553	1,0000	1,0000	-476,67	5.147,33	0,9152	5.147,33
4	800.000,00	150,00	0,95	5.066,67	60	1,2012	1,0933	0,9171	1,0862	1,0000	1,0000	912,33	5.979,00	1,1801	5.979,00
5	1.200.000,00	205,00	0,95	5.560,98	60	1,0815	1,0933	0,9916	0,7604	1,0000	1,0000	-795,73	4.765,24	0,8569	4.765,24
AV		212,00													5.191,25

Resumo dos Resultados

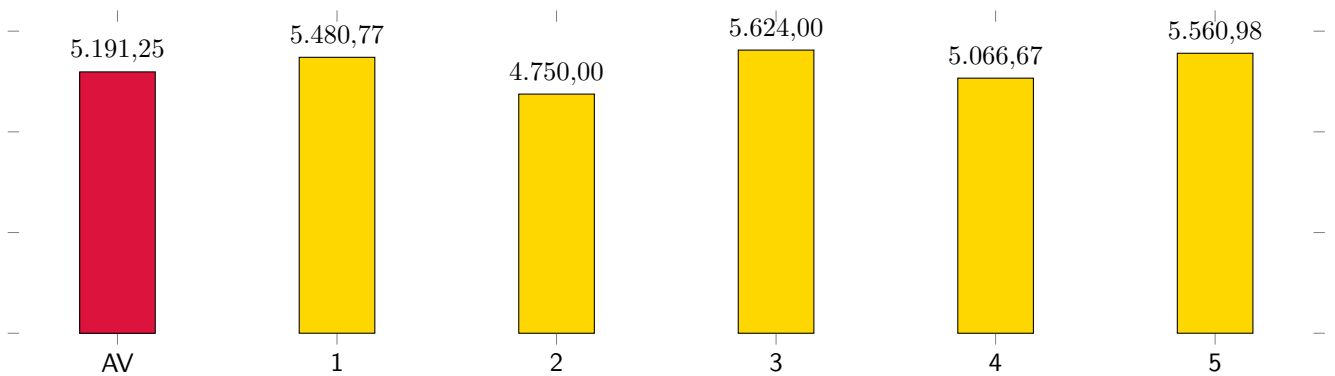
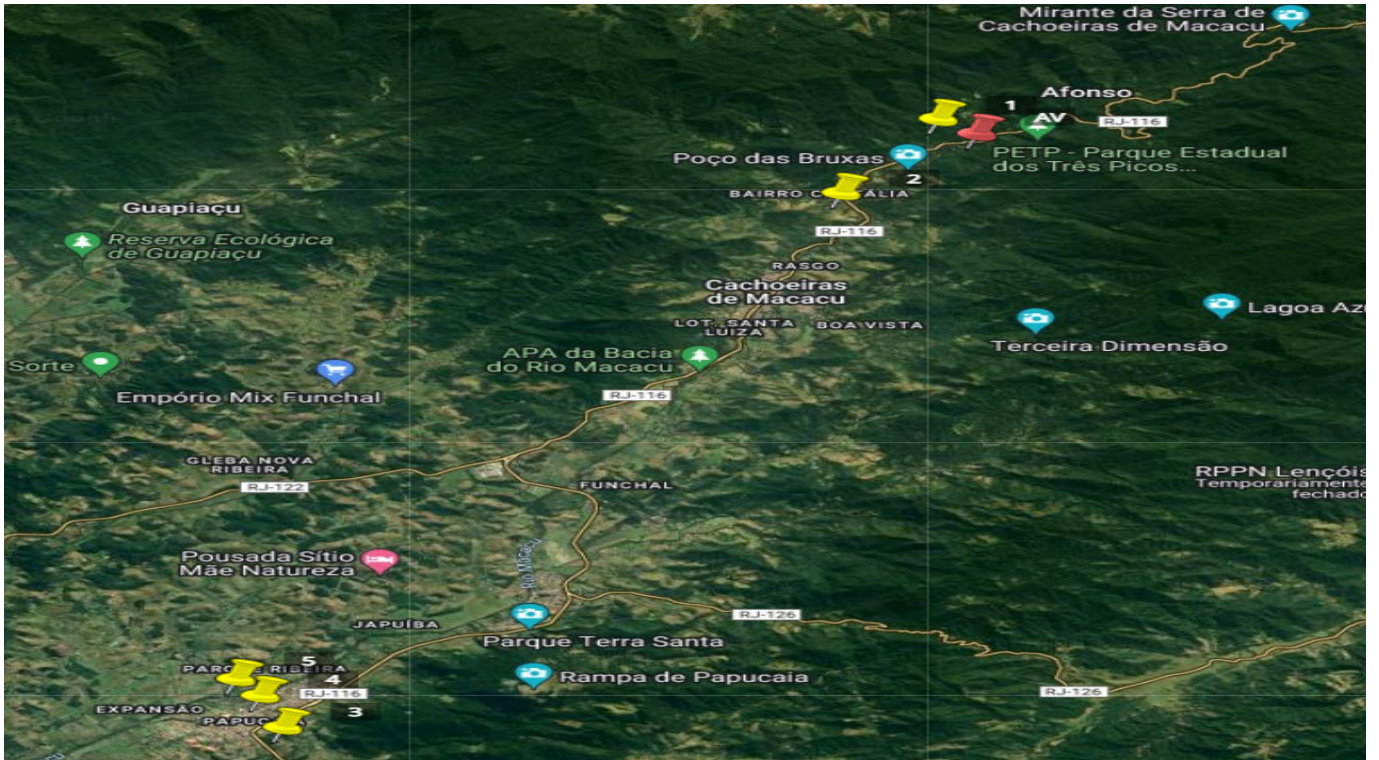
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.191,25	672,46	6.748,62	3.633,87	12,95	17,76	1.100.544,98

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

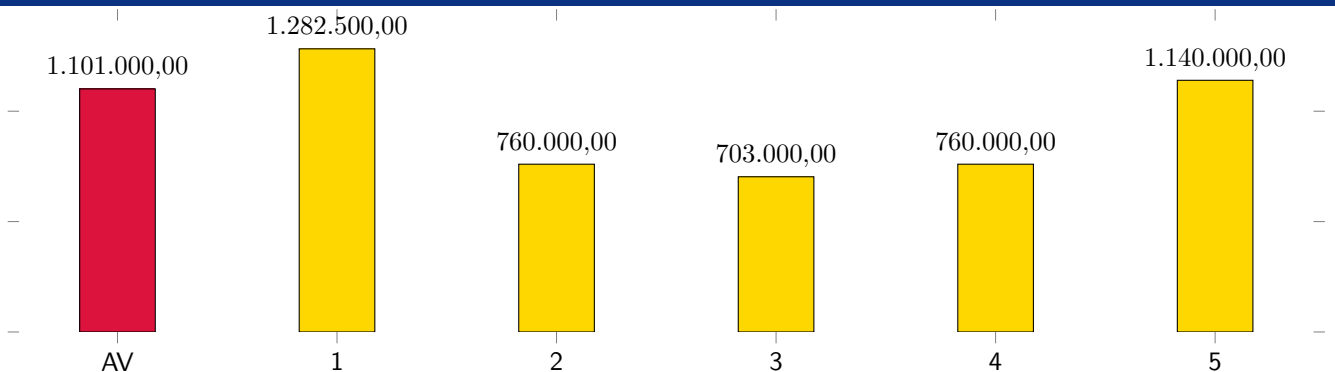
R\$ 1.101.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta