

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010272732	Data Solicitação 11/12/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente LUIZ GUSTAVO FRANCA DE ORNELAS		CPF/CNPJ 128.516.797-08

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Projetada A	Número 326	Complemento APTO 101	
Bairro Campo Grande	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23040280
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 53115	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\$ 458.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 321.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 85.34
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 85.34
21 - Área Averbada (em m²) 85.34	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
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

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Campo Grande, Jardim São Pedro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO
01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

92.61

04 - Testada/Frente (em metros)

8.5

05 - Fundos (em metros)

8.5

06 - Lado Direito (em metros)

21.76

07 - Lado Esquerdo (em metros)

21.89

08 - Fração ideal (em %)

50

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 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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 490.000,00

Endereço
Rua Lupércio, s/n , Campo Grande

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

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 490.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-120m2-venda-RS490000-id-2733312738/>
AMOSTRA 2
R\$ 680.000,00

Endereço
Estrada Cachamorra, 3495 , Campo Grande

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

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 680.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-120m2-venda-RS680000-id-2760242533/>
AMOSTRA 3
R\$ 660.000,00

Endereço
Rua Antônio Campos Neto, 10 , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	1

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 660.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-100m2-venda-RS660000-id-2736595527/>
AMOSTRA 4
R\$ 650.000,00

Endereço
Rua Djalma Correia, s/n , Campo Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	2

Área privativa	Valor
96,00	R\$ 650.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-96m2-venda-RS650000-id-2729241315/>

AMOSTRA 5
R\$ 550.000,00


Endereço Rua San Diego, s/n , Campo Grande			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 120,00	Valor R\$ 550.000,00		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 100,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-120m2-venda-RS550000-id-2715202026/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 458.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 321.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 458.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 53115 do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ: Terreno com 92,61 m² e Construção com 85,34 m², fração ideal de 50/100.
- Informações extraídas do IPTU nº 3.285.202-2: Terreno com 185,00 m² e Construção com 85,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 85,34 m² e área de terreno de 92,61 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$55.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.000,00 a R\$6.700,00/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, Sexta-feira, 14 de Fevereiro de 2025



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



Entrada - Rua fechada



Entrada - Rua fechada



Vista da rua



Vista da rua

OS: 0010272732

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Projetada A, 326

Andar:

Complemento: APTO 101

CEP: 23040-280

Bairro: Campo grande

Cidade: Rio de Janeiro - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

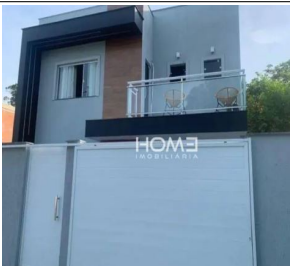
AvaliaçãoÁrea (m^2): 85,34Unitário (R\$/ m^2): 5.365,97

Valor (R\$): 457.931,87


Valor adotado (R\$):
458.000,00

OS: 0010272732


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Lupércio, s/n				
	CEP: 23040-410	Bairro: Campo Grande	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: HOM3 IMOBILIÁRIA		Contato:	Telefone: (21) 2484-0819	
	Área Construída: 120,00 m ²	Data: 16/12/2024	Valor: R\$ 490.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AjM0kD0xATM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Estr. da Cachamorra, 3495				
	CEP: 23040-150	Bairro: Campo Grande	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Corretores Parceiros RJ		Contato:	Telefone: (21) 9963-00195	
	Área Construída: 120,00 m ²	Data: 16/12/2024	Valor: R\$ 680.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EjM0kD0xATM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Antônio Campos Neto, 10				
	CEP: 23090-630	Bairro: Campo Grande	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: CONFIANCA ASSESSORIA IMOBILIARIA		Contato:	Telefone: (21) 2413-1900	
	Área Construída: 100,00 m ²	Data: 16/12/2024	Valor: R\$ 660.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IjM0kD0xATM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Djalma Corrêa, s/n				
	CEP: 23087-390	Bairro: Campo Grande	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: FORTE IMOVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA		Contato:	Telefone: (21) 2148-9869	
	Área Construída: 96,00 m ²	Data: 16/12/2024	Valor: R\$ 650.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MjM0kD0xATM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua San Diego, s/n				
	CEP: 23042-170	Bairro: Campo Grande	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Jabôr Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 2413-4495	
	Área Construída: 120,00 m ²	Data: 16/12/2024	Valor: R\$ 550.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QjM0kD0xATM				

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	490.000,00	120,00	0,9	3.675,00	90	1,0371	1,0000	1,0435	1,0107	1,0000	1,0000	321,91	3.996,91	1,0876	3.996,91
2	680.000,00	120,00	0,9	5.100,00	90	1,1008	1,0000	1,0435	0,9457	1,0000	1,0000	407,99	5.507,99	1,0800	5.507,99
3	660.000,00	100,00	0,9	5.940,00	90	1,1008	1,0000	1,0404	0,9588	1,0000	1,0000	534,26	6.474,26	1,0899	6.474,26
4	650.000,00	96,00	0,9	6.093,75	90	0,9726	1,0000	1,0299	0,9818	1,0000	1,0000	-79,48	6.014,27	0,9870	6.014,27
5	550.000,00	120,00	0,9	4.125,00	90	0,9726	1,1319	1,0435	1,0349	1,0000	1,0000	711,42	4.836,42	1,1725	4.836,42
AV		85,34													5.365,97

Resumo dos Resultados

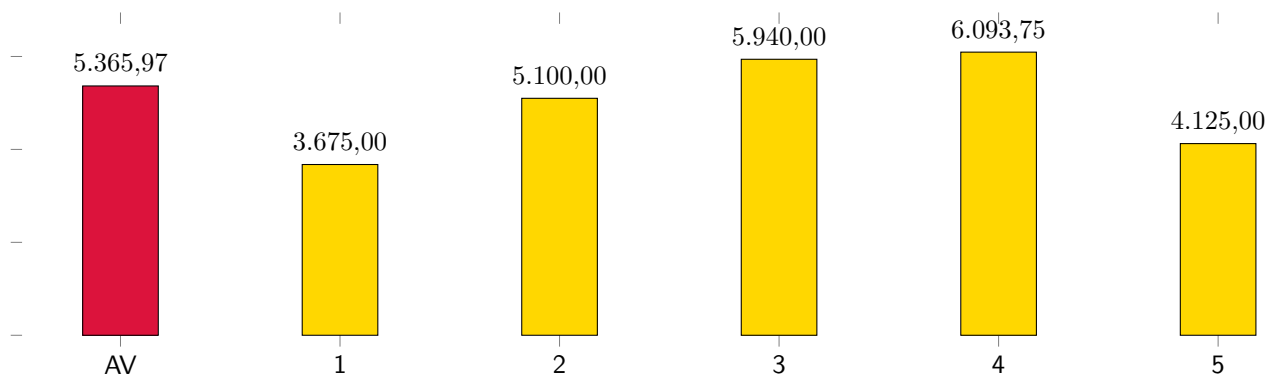
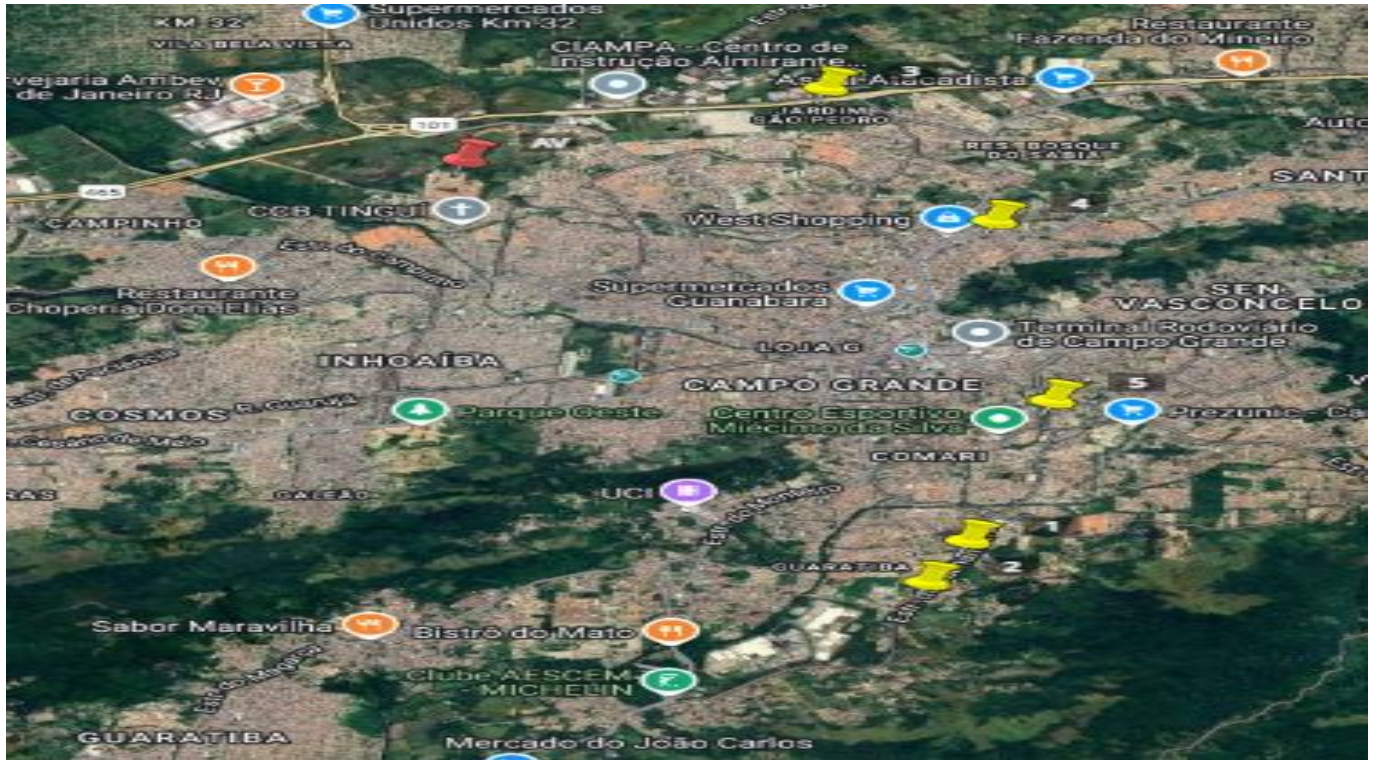
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.365,97	977,91	6.975,76	3.756,18	18,22	24,99	457.931,87

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

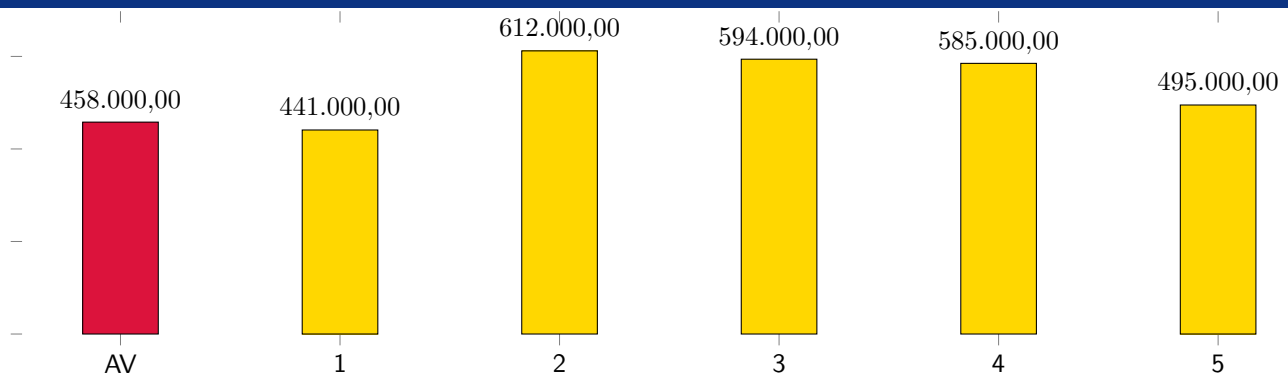
R\$ 458.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta