

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010089437	Data Solicitação 20/09/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente MARCELO OLIVEIRA FALCO	CPF/CNPJ 026.364.867-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Cidade de Campos	Número 457	Complemento lote 12, Quadra 144	
Bairro Trindade	Município São Gonçalo	UF RJ	CEP 24457610
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 61.067	Núm. Registro de Imóveis 04º CRI SÃO GONÇALO -	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 443.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 310.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 100
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 100
21 - Área Averbada (em m²) 100	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 Asfalto	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

Trindade

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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

08 - Fração ideal (em %)

100

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\$ 750.000,00



Endereço
Rua Paracatu, 80 , Trindade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	5

Área privativa	Valor
180,00	R\$ 750.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-trindade-bairros-sao-goncalo-com-garagem-300m2-venda-RS750000-id-2560064846/>

AMOSTRA 2

R\$ 459.000,00



Endereço
Rua Londrina, 161 , Trindade

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

Área privativa	Valor
110,00	R\$ 459.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-trindade-bairros-sao-goncalo-com-garagem-110m2-venda-RS459000-id-2590574187/>

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua Juiz de Fora, 108 , Trindade

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

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-trindade-bairros-sao-goncalo-com-garagem-90m2-venda-RS450000-id-2730943721/>

AMOSTRA 4

R\$ 550.000,00



Endereço
Avenida Manaus, 58 , Trindade

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

Área privativa	Valor
180,00	R\$ 550.000,00

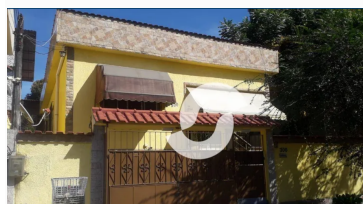
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-trindade-bairros-sao-goncalo-com-garagem-180m2-venda-RS550000-id-2736686129/>

AMOSTRA 5

R\$ 500.000,00

Endereço
Rua Guarapari, 300 , Trindade

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

Área privativa	Valor
150,00	R\$ 500.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-trindade-bairros-sao-goncalo-com-garagem-150m2-venda-RS500000-id-2583571390/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 443.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 310.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 443.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 61.067 do Registro de Imóveis de São Gonçalo - RJ: Terreno com 300,00 m² e Construção com 100,00 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 537401: Terreno com 300,00 m² e Construção com 100,00m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 100,00 m² e área de terreno de 300,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$150.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.000,00 a R\$4.100,00/m² por (área construída e/ou 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 25 de Setembro 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 IBAPÉ, 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



Identificação da rua/Identificação numérica



Vista da rua lado esquerdo



Lateral esquerda



Vista da rua lado direito



Vizinho lateral direita



Vizinho frontal



Medidor energia



Medidor água

OS: 0010089437

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Cidade de Campos, 457

Andar:

Complemento: Lote 12, Quadra 144

CEP: 24457-610

Bairro: Trindade

Cidade: São Gonçalo - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 100,00Unitário ($R\$/m^2$): 4.426,72Valor ($R\%$): 442.671,66Valor adotado ($R\%$):
443.000,00

OS: 0010089437

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Paracatu, 80				
CEP: 24457-460		Bairro: Trindade		Cidade: São Gonçalo - RJ
Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Realiza Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9695-93552	
Área Construída: 180,00 m²		Data: 25/09/2024	Valor: R\$ 750.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN3ADMwQT0				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Londrina, 161				
CEP: 24457-420		Bairro: Trindade		Cidade: São Gonçalo - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: JACY JOSÉ VIANNA SALVADOR			Contato:	Telefone: (21) 9818-18580
Área Construída: 110,00 m²		Data: 25/09/2024		Valor: R\$ 459.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN3ADMwQT0				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Juiz de Fora, 108				
CEP: 24456-070		Bairro: Trindade		Cidade: São Gonçalo - RJ
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: BS Imobiliária e Adm		Contato:	Telefone: (21) 3828-0882	
Área Construída: 90,00 m²		Data: 25/09/2024	Valor: R\$ 450.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN3ADMwQT0				

Elemento Comparativo 4

IMOBILIÁRIA

PARTO DA SILVA

VENDE

96836-0169

www.sistema.validar.eng.br



Endereço: Av. Manaus, 58

CEP: 24456-320

Bairro: Trindade

Cidade: São Gonçalo - RJ

Nº vagas: 3

Nº dormitórios: 3

Nº suítes: 1

Nº banheiros: 1

Idade aparente: 20 anos

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)

Estado de conservação IBAPE-SP: C

Imobiliária: Marcio Luis Pinto da Silva

Contato:

Telefone: (21) 9644-99117

Área Construída: 180,00 m²

Data: 25/09/2024

Valor: R\$ 550.000,00

Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN3ADMwQT0

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Guarapari, 300				
CEP: 24456-130		Bairro: Trindade		Cidade: São Gonçalo - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 4		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3
Idade aparente: 15 anos				
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: SPIN Jardim Icarai		Contato:		Telefone: (21) 2703-1000
Área Construída: 150,00 m²		Data: 25/09/2024		Valor: R\$ 500.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A03ADMwQT0				

Cálculo do Valor do Imóvel

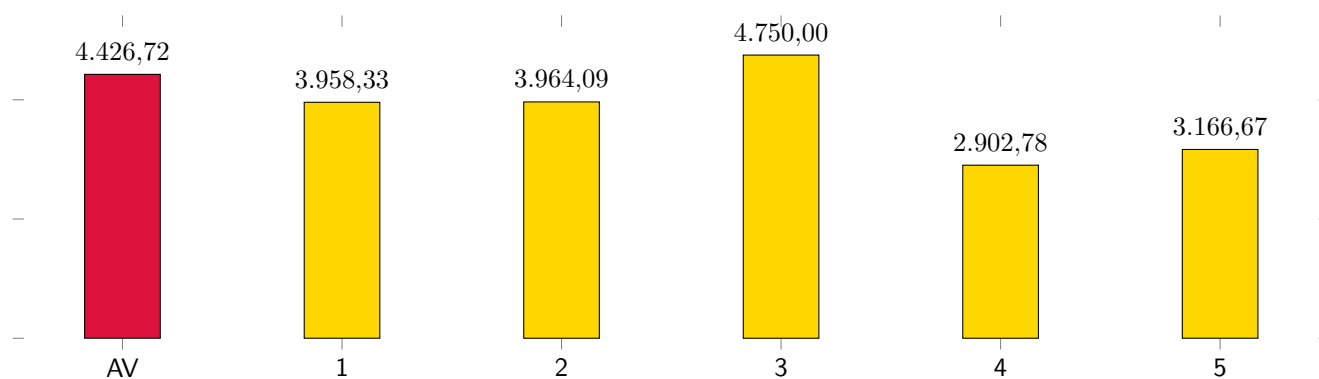
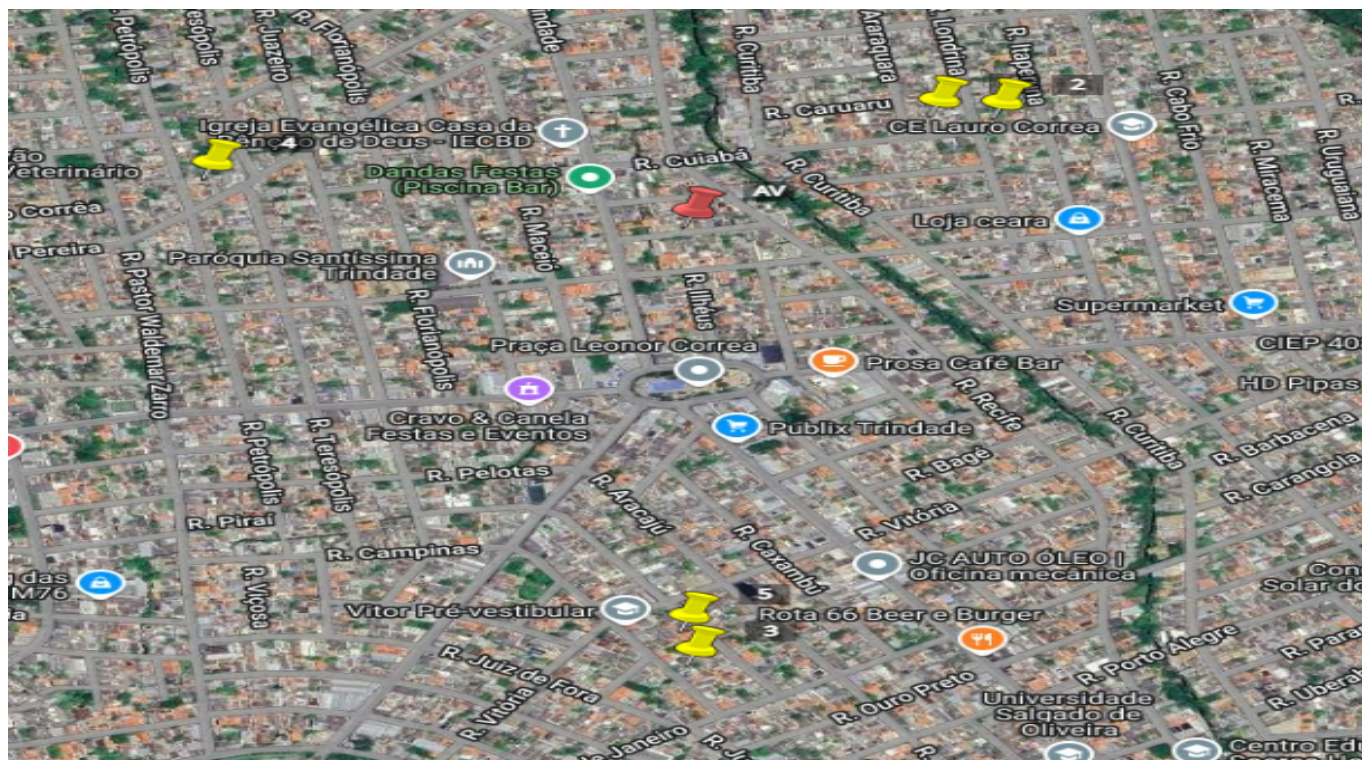
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	750.000,00	180,00	0,95	3.958,33	65	1,0000	1,0000	1,0762	1,2651	1,0000	1,0000	1.350,95	5.309,29	1,3413	5.309,29
2	459.000,00	110,00	0,95	3.964,09	65	1,0000	1,0000	1,0241	1,0389	1,0000	1,0000	249,63	4.213,72	1,0630	4.213,72
3	450.000,00	90,00	0,95	4.750,00	65	1,0499	1,0000	0,9740	0,9587	1,0000	1,0000	-165,33	4.584,67	0,9652	4.584,67
4	550.000,00	180,00	0,95	2.902,78	65	1,0499	1,1319	1,0762	1,2651	1,0000	1,0000	1.333,78	4.236,56	1,4595	4.236,56
5	500.000,00	150,00	0,95	3.166,67	65	1,0000	1,1319	1,0520	1,0589	1,0000	1,0000	622,67	3.789,34	1,1966	3.789,34
AV		100,00													4.426,72

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.426,72	568,31	5.754,73	3.098,70	12,84	17,60	442.671,66

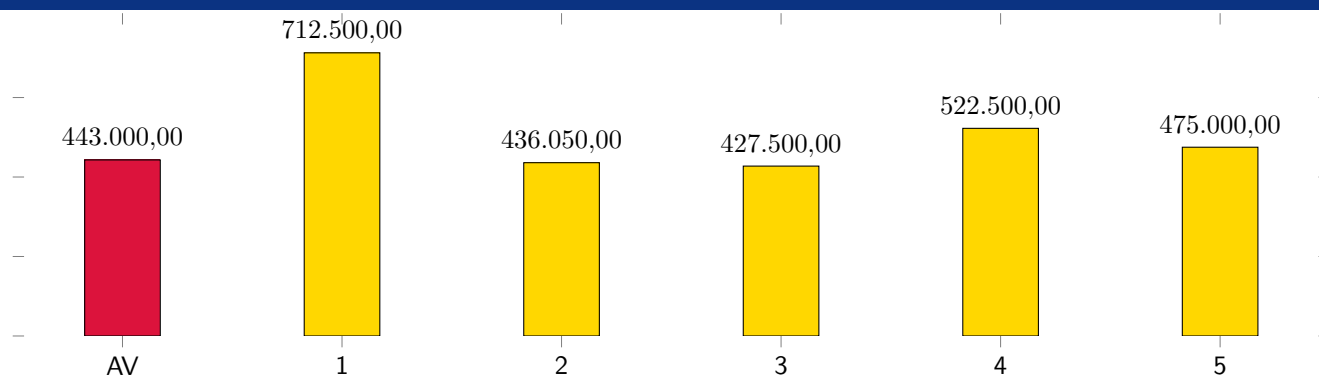
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 443.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta