

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido TAC4551	Data Solicitação 12/07/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ENILSON JOSE QUINTAO DE SOUZA	CPF/CNPJ 480.050.296-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Capitão Antônio Manoel de Melo	Número 11	Complemento APTO 101	
Bairro Centro	Município Nilópolis	UF RJ	CEP 26525255
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 19369	Núm. Registro de Imóveis 1º Ofício de Justiça de	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
117,19m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 1.840,20/m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 216.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 151.000,00	

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) 40
05 - Ano Construção	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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Bloco cerâmico
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 117.19
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 117.19
21 - Área Averbada (em m²) 117.19	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
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO

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

09 - Padrão de Construção

Baixo

10 - Estado de Conservação

Ruim

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Outros - Misto

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosCentro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

28.28

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 foi realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

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

Não

11 - Observações

Apartamento em edifício sem revestimento externo, aparentemente unico imóvel concluído no edificio, varanda sem gradil, aberturas de aparelhos de ar condicionado com entrada de água de chuva. sem atrativo necessidade de reparos..

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

Sim

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

Não

14 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

16 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

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

Não

18 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

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

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

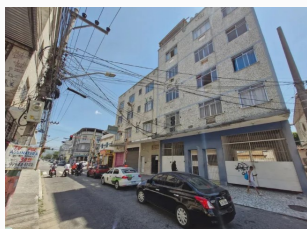
04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo anterior de 2023. Entendemos que poderia ser aplicado fator padrão e conservação mais rigoroso. Apartamento em edificio sem revestimento externo, aparentemente unico imóvel concluído no edificio, varanda sem gradil, aberturas de aparelhos de ar condicionado com entrada de água de chuva. sem atrativo comercial com necessidade de reparos. Matrícula 19.369 expedida pelo 1º Ofício de Justiça de Nilópolis - RJ

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 230.000,00



Endereço
Rua Mário de Araújo, 172 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 96,00	Valor R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.395,83	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-nilopolis-com-garagem-96m2-venda-RS230000-id-2726367958/>

AMOSTRA 2

R\$ 200.000,00



Endereço
Avenida Getúlio de Moura, 1671 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 70,00	Valor R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.857,14	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-nilopolis-com-garagem-70m2-venda-RS199990-id-2682082939/>

AMOSTRA 3

R\$ 210.000,00



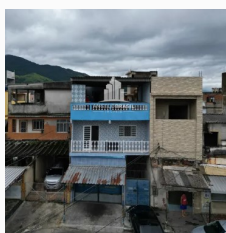
Endereço
Avenida Getúlio de Moura, 173 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0
Área privativa 70,00	Valor R\$ 210.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.000,00	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-nilopolis-70m2-venda-RS210000-id-2700500990/>

AMOSTRA 4

R\$ 220.000,00



Endereço
Estrada Mirandela, 1320 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 80,00	Valor R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.750,00	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-nilopolis-80m2-venda-RS220000-id-2727761155/>

AMOSTRA 5

R\$ 240.000,00



Endereço
Rua Joana Gonçalves, 196 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0
Área privativa 73,00	Valor R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.287,67	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-nilopolis-73m2-venda-RS240000-id-2666836752/>

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	96,00	R\$ 2.395,83	0,90	0,97	0,90	0,80	-	-	-	-	-	0,670	S	R\$ 1.444,69
2	70,00	R\$ 2.857,14	0,90	0,97	0,90	0,80	-	-	-	-	-	0,670	S	R\$ 1.722,86
3	70,00	R\$ 3.000,00	0,90	0,97	0,90	0,80	-	-	-	-	-	0,670	S	R\$ 1.809,00
4	80,00	R\$ 2.750,00	0,90	0,97	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 2.153,25
5	73,00	R\$ 3.287,67	0,90	1,00	0,90	0,80	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.071,23
R\$ 2.858,13														R\$ 1.840,20

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.840,20	R\$ 1.288,14	R\$ 2.392,27

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.840,20	R\$ 1.645,90	R\$ 2.034,51
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
283.9679	15.4313	1.53	0.2112

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
117,19	R\$ 1.840,20	R\$ 215.653,58

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 215.653,58
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 151.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 216.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 25 de Outubro de 2024



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



Vista da Fachada



Vista da Fachada



Vista da Fachada



Vista da Fachada



Vista da Fachada



Vista da Fachada



Vista da Fachada



Vista da Fachada