

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010286713	Data Solicitação 29/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente EDUARDO DE ARAUJO DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 144.076.297-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA GENTIL DE OURO	Número 615	Complemento APT 107 BL 12	
Bairro INHOAIBA	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 23063340
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 54695	Núm. Registro de Imóveis 12º Ofício do Registro de	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 121.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 87.000,00

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) 10
05 - Ano Construção	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 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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 49
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 49
21 - Área Averbada (em m²) 49	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

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

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança

Coleta de Lixo

Escola

Clínicas/Hospitais

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.14

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?

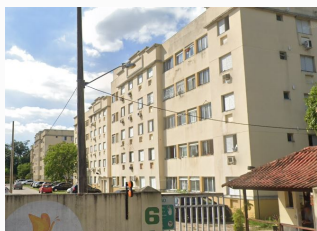
Sim

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 Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: HAGATTACLEY BRUM; CAU/CREA: 2020274469; Data da Vistoria: 03/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 135.000,00



Endereço
Rua Gentil de Ouro, 610/- , Inhoaíba

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 135.000,00	R\$ 2.596,15	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-inhoaiba-42m2-RS135000/id-24955619/>

AMOSTRA 2

R\$ 130.000,00



Endereço
Rua Gentil de Ouro, 610/- , Inhoaíba

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 130.000,00	R\$ 2.600,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-pista-de-cooper-inhoaiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-50m2-id-2650627474/>

AMOSTRA 3

R\$ 176.000,00



Endereço
Rua Sempre Verde, 125/- , Inhoaíba

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
44,00	R\$ 176.000,00	R\$ 4.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-cosmos-44m2-RS176000/id-17697406/>

AMOSTRA 4

R\$ 149.209,00



Endereço
Rua Sempre Verde, 125/- , Inhoaíba

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
43,00	R\$ 149.209,00	R\$ 3.469,98	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-rj-rio-de-janeiro-cosmos-50m2-RS149209/id-26179937/>

AMOSTRA 5

R\$ 165.000,00



Endereço
Rua dos Caquizeiros, 48/- , Inhoaíba

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
43,00	R\$ 165.000,00	R\$ 3.837,21	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-cosmos-RS165000/id-17767104/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II**QUADRO DE RESUMO**Valor de avaliação **R\$ 121.000,00**Fator de liquidez **0,7190**Valor de venda forçada **R\$ 87.000,00****AVALIAÇÃO FINAL**Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 121.000,00****COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: HAGATTACLEY BRUM; CAU/CREA: 2020274469; Data da Vistoria: 03/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Dezembro de 2024

**Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro**

05218480320

- 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.



IDENTIFICAÇÃO RUA MURILO ALVARENGA



FACHADA CONDOMINIO PELA RUA MURILO ALVARENGA



CONDOMINIO A DIREITA PELA RUA MURILO ALVARENGA



CONDOMINIO A ESQUERDA PELA RUA MURILO ALVARENGA



ESQUINA ENTRE RUA MURILO ALVARENGA E RUA GENTIL DE OURO



IDENTIFICAÇÃO RUA GENTIL DE OURO E IDENTIFICAÇÃO FRONTAL



FRONTAL



IDENTIFICAÇÃO A ESQUERDA PELA RUA GENTIL DE OUTRO



IDENTIFICAÇÃO A ESQUERDA PELA RUA GENTIL DE OURO



CONDOMÍNIO A DIREITA PELA RUA GENTIL DE OURO



CONDOMINIO A ESQUERDA PELA RUA GENTIL DE OURO



FACHADA PELA RUA GENTIL DE OURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO PELA RUA GENTIL DE OURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO PELA RUA GENTIL DE OURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO PELA RUA GENTIL DE OURO



FACHADA CONDOMÍNIO PLE ARUA GENTIL DE OURO

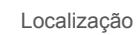


FACHADA CONDOMINIO PELA RUA GENTIL DE OURO



FACHADA CONDOMINIO PELA RUA GENTIL DE OURO





Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Gentil de Ouro	Número 610	Complemento -	Bairro: Inhoaíba	Cidade: Rio de Janeiro	UF: Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha			Fonte de informação: MTAKEO	Telefone: (21) 96446-9288	
	CEP: 23063-340	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 10 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 130.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 2.596,15	Coordenadas -22.898207466904406, -43.58624567841305	Área Terreno 0,00	Área privativa 52,00
	Endereço: Logradouro Rua Gentil de Ouro	Número 610	Complemento -	Bairro: Inhoaíba	Cidade: Rio de Janeiro	UF: Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha			Fonte de informação: VIP IMOBILIÁRIA	Telefone: (21) 3496-1990	
	CEP: 23063-340	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 10 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 130.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 2.600,00	Coordenadas -22.898207466904406, -43.58624567841305	Área Terreno 0,00	Área privativa 50,00
	Endereço: Logradouro Rua Sempre Verde	Número 125	Complemento -	Bairro: Inhoaíba	Cidade: Rio de Janeiro	UF: Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha			Fonte de informação: FORTE IMÓVEIS	Telefone: (21) 97044-2519	
	CEP: 23060-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 3 anos	Conservação a - Novo	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 176.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 4.000,00	Coordenadas -22.89631490642757, -43.59976842124143	Área Terreno 0,00	Área privativa 44,00
	Endereço: Logradouro Rua dos Caçuzinhos	Número 48	Complemento -	Bairro: Inhoaíba	Cidade: Rio de Janeiro	UF: Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha			Fonte de informação: SRAMOS IMÓVEIS	Telefone: (11) 3852-7888	
	CEP: 23060-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 3 anos	Conservação a - Novo	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 149.209,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.469,98	Coordenadas -22.89631490642757, -43.59976842124143	Área Terreno 0,00	Área privativa 43,00
	Endereço: Logradouro Rua dos Caçuzinhos	Número 48	Complemento -	Bairro: Inhoaíba	Cidade: Rio de Janeiro	UF: Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha			Fonte de informação: GROUP ELITY	Telefone: (21) 99522-9946	
	CEP: 23056-070	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 5 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 165.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.837,21	Coordenadas -22.92075224641571, -43.60732669538612	Área Terreno 0,00	Área privativa 43,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	52,00	135.000,00	2.596,15	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.371,51
2	50,00	130.000,00	2.600,00	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.351,85
3	44,00	176.000,00	4.000,00	0,90	1,00	0,97	0,84	0,92	1,00	1,00	R\$ 2.669,76
4	43,00	149.209,00	3.469,98	0,90	1,00	0,97	0,84	0,92	1,00	1,00	R\$ 2.298,58
5	43,00	165.000,00	3.837,21	0,90	1,00	0,97	0,84	0,95	1,00	1,00	R\$ 2.615,42
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 2.461,42
Sanearamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 1.723,00
										Valor Máximo	R\$ 3.199,85

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00	m²	Valor do m²	0	R\$	-
Área Privativa	49,00	m²	Valor do m²	R\$ 2.461,42	Valor do terreno	R\$ 120.609,66
				Comercialização	0,00	R\$ 120.609,66
				Valor do Imóvel	R\$ 120.609,66	
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 121.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$	-
Valor da Construção	R\$	121.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$	121.000,00
Valor Anexo	R\$	-
Valor Anexo	R\$	-
Valor Anexo	R\$	-
Valor de Liquidez	0,7190	R\$ 87.000,00

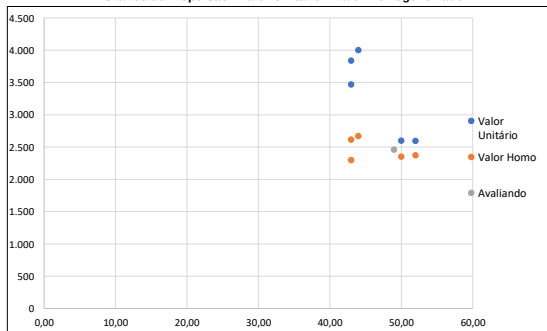
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlanné Alné Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 03 de dezembro de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Soma
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
					9

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 121.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação finan.: 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% fixas + financeiras
Prazo de Comercialização:	24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	
	0,7190 87000