

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010286463	Data Solicitação 03/07/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente DIEGO SIMOES GARCIA	CPF/CNPJ 122.666.367-23	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coutinho Cavalcante	Número 178	Complemento	
Bairro Anil	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22755250
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 168.034	Núm. Registro de Imóveis 09º CRI RIO DE JANEIRO -	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA CONSTRUÍDA
	343,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 4.449,93/m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 1.526.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.067.000,00	

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)

20

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

2

11 - N° de Banheiros

4

12 - N° de Dormitórios

4

13 - N° de Vagas Cobertas

1

14 - N° de Vagas Descobertas

1

15 - N° de Vagas Privativas

2

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

343

19 - Área Comum (em m²)

0

20 - Área Total (em m²)

343

21 - Área Averbada (em m²)

343

22 - Área não Averbada (em m²)

0

23 - Face do Imóvel

Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Rev. Cerâmico	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Rev. Cerâmico	Laje
Lavabo	2	Cerâmica	Rev. Cerâmico	Laje
Banheiro social	1	Cerâmica	Rev. Cerâmico	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Rev. Cerâmico	Laje
Suíte	3	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Quarto de Empregada	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro de Empregada	1	Cerâmica	Rev. Cerâmico	Laje
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura	Telha cerâmica
Churrasqueira	1	Cerâmica	Banheiro de Empregada 1 Cerâmica Rev. Cerâmico Laje	Telha cerâmica
Piscina	1	Cerâmica	Pintura	Descoberta-
Despensa	1	Cerâmica	Pintura	Laje

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 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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

405.00

04 - Testada/Frente (em metros)

13.50

05 - Fundos (em metros)

13.50

06 - Lado Direito (em metros)

30.00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30.00

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 - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 1.698.000,00


Endereço			
Estrada do Quitite, 1264 , Jacarepaguá			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	5	2
Área privativa	Valor		
330,00	R\$ 1.698.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-anil-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-330m2-venda-RS1698000-id-2710118100/			

AMOSTRA 2
R\$ 1.680.000,00


Endereço			
Estrada do Quitite, 1264 , Jacarepaguá			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	6	4
Área privativa	Valor		
360,00	R\$ 1.680.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-freguesia-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-ri-360m2-id-2590886516/			

AMOSTRA 3
R\$ 1.880.000,00


Endereço			
Estrada do Quitite, 1264 , Jacarepaguá			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	5	4
Área privativa	Valor		
400,00	R\$ 1.880.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
19	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-com-churrasqueira-freguesia-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-400m2-id-2555622216/			

AMOSTRA 4
R\$ 1.940.000,00


Endereço

Estrada do Quitite, 1264 , Jacarepaguá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	5	7	5
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
324,00	R\$ 1.940.000,00	R\$ 5.987,65	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
19	Médio	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-anil-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-324m2-venda-RS1940000-id-2582882316/

AMOSTRA 5

R\$ 1.399.000,00



Endereço Rua Pau Marfim, 0 , Anil			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 3
Área privativa 326,00	Valor R\$ 1.399.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-anil-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-326m2-venda-RS1399000-id-2723200838/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	330,00	R\$ 5.145,45	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	-	0,990	S	R\$ 4.584,60
2	360,00	R\$ 4.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	-	1,010	S	R\$ 4.242,00
3	400,00	R\$ 4.700,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	-	1,030	S	R\$ 4.356,90
4	324,00	R\$ 5.987,65	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	-	0,980	S	R\$ 5.281,11
5	326,00	R\$ 4.291,41	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	-	0,980	S	R\$ 3.785,02
R\$ 4.958,24														R\$ 4.449,93

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.449,93	R\$ 3.114,95	R\$ 5.784,90

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.449,93	R\$ 4.074,69	R\$ 4.825,16
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
548.4021	12.3238	1.53	0.1686

DETALHAMENTO DOS VALORES

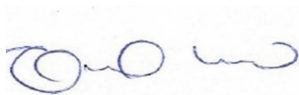
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
343,00	R\$ 4.449,93	R\$ 1.526.324,61

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.526.324,61
Fator de liquidez	0,6992
Valor de venda forçada	R\$ 1.067.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.526.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 12 de Julho de 2024

**ENY KAORI UONO SANCHEZ**

5061102131

- 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



Fachada

04/07/2024 10:01

22°57'17"S / 43°19'52"W



Número do imóvel

04/07/2024 09:59

22°57'14"S / 43°19'47"W



Placa da rua



Rua de cima



Rua baixo

04/07/2024 10:17

22°57'17"S / 43°19'52"W



Vizinho da esquerda

04/07/2024 10:18

22°57'17"S / 43°19'51"W



Vizinho da direita

04/07/2024 10:19

22°57'17"S / 43°19'52"W



Relógio



Croqui amostras



Croqui avaliando