

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 02/07/2024
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente LUIZ FERNANDO SOUZA LEMOS	CPF/CNPJ 018.612.607-76	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Itapiru	Número 155	Complemento APTO 401 BLOCO Q	
Bairro Catumbi	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20251031
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 7982-2M	Núm. Registro de Imóveis 7º CRI DO RIO DE JANEIRO	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
66,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 3.969,62/m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 262.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 183.000,00	

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) 30
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 1	12 - N° de Dormitórios 2
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) 66
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 66
21 - Área Averbada (em m²) 66	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	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 14	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 112	04 - N° de Elevadores 3
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos T + 14 Tipos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Playground
Salão de Festas

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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
Parque

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

O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 4 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Está a 200 m Av. Trinta e um de Março, a 1,2 km da Rua Frei Caneca e a 1,4 km da Av. Salvador de Sá. Esta a 700 m do Cemitério de S. Francisco de Paula, a 400 m da Escola Municipal Estados Unidos e a 1,1 km do Sambódromo Marquês de Sapucaí. Há linhas de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0.01

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

Vistoria Externa

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

Não

06 - Observações

Vistoria Externa

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

Vistoria Externa

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

Não

11 - Observações

Vistoria Externa

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?

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

18 - Observações

Vistoria Externa

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

Sim

20 - 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

Informações internas sobre o imóvel foi retirado do Laudo de Concessão anexado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 305.000,00



Endereço
Rua Itapiru, 155 , Catumbi

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 68,00	Valor R\$ 305.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.485,29	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-catumbi-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-68m2-venda-RS305000-id-2724074738/>

AMOSTRA 2

R\$ 285.000,00



Endereço
Rua Itapiru, 155 , Catumbi

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 66,00	Valor R\$ 285.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.318,18	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-catumbi-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-66m2-venda-RS285000-id-2725687147/>

AMOSTRA 3

R\$ 250.000,00



Endereço
Rua Van Erven, 34 , Catumbi

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 53,00	Valor R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.716,98	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-catumbi-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-53m2-venda-RS250000-id-2725091929/>

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço
Praça Radialista Manoel de Nóbrega, 43 , Catumbi

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 70,00	Valor R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catumbi-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-70m2-venda-RS350000-id-2496405308/>

AMOSTRA 5

R\$ 325.000,00



Endereço
Rua Riachuelo, 325 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 0	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0
Área privativa 65,00	Valor R\$ 325.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-65m2-venda-RS325000-id-2697575682/>

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	68,00	R\$ 4.485,29	0,90	0,95	1,00	1,01	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.875,29
2	66,00	R\$ 4.318,18	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.692,04
3	53,00	R\$ 4.716,98	0,90	0,95	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 3.820,75
4	70,00	R\$ 5.000,00	0,90	0,95	1,00	1,01	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.320,00
5	65,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	0,92	1,00	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.140,00
R\$ 4.704,09														R\$ 3.969,62

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.969,62	R\$ 2.778,73	R\$ 5.160,50

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.969,62	R\$ 3.795,20	R\$ 4.144,03
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
254.9035	6.4214	1.53	0.0879

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
66,00	R\$ 3.969,62	R\$ 261.994,77

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 261.994,77
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 183.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 262.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 5 de Julho de 2024



Franz Omar Gomez Flores

5069767167

- 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 / Data e Hora



Identificação Numérica



Rua



Rua



Rua



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Rua Lateral



Mapa de Elementos