

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010270261	Data Solicitação 25/04/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente RENATO BATISTA DOS SANTOS	CPF/CNPJ 094.191.767-38	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Vale	Número 5	Complemento Ap 301, Bloco 02, Condomínio Solar Sabrina	
Bairro Engenheiro Leal	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21350101
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 139.726	Núm. Registro de Imóveis 06º CRI RIO DE JANEIRO -	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 210.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 147.000,00

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 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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 60
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 60
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 60
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Anual
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-baixo

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

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

Metrô
Segurança
Lazer
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Cascadura/Madureira/Cavalcanti

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.04

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

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

Não

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

09 - Observações

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.

11 - Observações

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.

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

Não

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

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

Não

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

Sim

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

Sim

04 - Observações

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.

06 - Observações

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.

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

Não

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

Não

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

Sim

14 - Observações

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.

16 - Observações

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.

18 - Observações

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.

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

22 - 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\$ 125.000,00

Endereço
Rua Francisco Vale, 5 , Engenheiro Leal

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 125.000,00	R\$ 2.976,19	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-42m2-venda-RS125000-id-2583558914/>
AMOSTRA 2
R\$ 275.000,00

Endereço
Rua Padre Telêmaco, 235 , Cascadura

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
85,00	R\$ 275.000,00	R\$ 3.235,29	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-85m2-venda-RS275000-id-2714618804/>
AMOSTRA 3
R\$ 220.000,00

Endereço
Rua do Amparo, 123 , Cascadura

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.666,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2688757962/>
AMOSTRA 4
R\$ 179.000,00

Endereço
Avenida Ernani Cardoso, 291 , Cascadura

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
54,00	R\$ 179.000,00	R\$ 3.314,81	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-54m2-venda-RS179000-id-2713719213/>
AMOSTRA 5
R\$ 230.000,00

Endereço
Rua Vital, SN , Quintino Bocaiuva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 230.000,00	R\$ 3.833,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-60m2-venda-RS230000-id-2713732816/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 210.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 147.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 210.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 17.641-A do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ: Área Privativa não encerrada e Fração Ideal com 0,04232%.
- Informações extraídas do IPTU nº 1475240-6: Área Privativa Construída com 60,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a Área Privativa Construída com 60,00 m².
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.900,00 a R\$3.900,00/m² por área privativa construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação, sendo o elemento 01 presente no condomínio do imóvel avaliando.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Solar Sabrina e de acordo com informações obtidas por meio de pesquisa mercadológica (e/ou acompanhante da vistoria) o imóvel possui 01 vaga de garagem. Todavia, face a não averbação da mesma não foi considerada para fins da presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 24 de Julho 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 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



Vista da Rua 1



Vista da Rua 2



Placa da Rua



Acesso Principal



Fachada



Identificação

OS: 0010270261

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Francisco Vale, 5

Andar:

Complemento: Ap 301, Bloco 02,
Condomínio Solar Sabrina

CEP: 21350-101

Bairro: Engenheiro Leal

Cidade: Rio de Janeiro - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010270261

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Francisco Vale, 5				
CEP: 21350-101		Bairro: Engenheiro Leal		Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 1	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: C
Imobiliária: Stylus Imobiliária		Contato:	Telefone: (21) 9981-2299	
Área Privativa: 42,00 m²	Data: 15/05/2024	Valor:R\$ 125.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A03IzN2AD0				

Elemento Comparativo 2



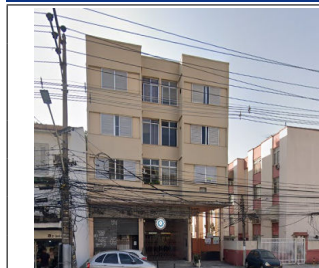
Endereço: Rua Padre Telêmaco, 235					
CEP: 21311-050		Bairro: Cascadura		Cidade: Rio de Janeiro - RJ	
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2
Idade aparente: 25 anos					
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Mx Advogados Associados			Contato:	Telefone: (21) 9973-55092	
Área Privativa: 85,00 m²		Data: 15/05/2024		Valor:R\$ 275.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q03IzN2AD0					

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua do Amparo, 123					
CEP: 21381-340		Bairro: Cascadura		Cidade: Rio de Janeiro - RJ	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos	
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: R&M Negócios Imobiliários		Contato:	Telefone: (71) 2137-8523		
Área Privativa: 60,00 m²		Data: 15/05/2024	Valor:R\$ 220.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM4IzN2AD0					

Elemento Comparativo 4



Endereço: Avenida Ernani Cardoso, 291				
CEP: 21310-310		Bairro: Cascadura		Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Julio Bogoricin Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9768-17553	
Área Privativa: 54,00 m²		Data: 15/05/2024	Valor:R\$ 179.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM4IzN2AD0				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Vital, S/N					
CEP: 21380-210		Bairro: Cascadura		Cidade: Rio de Janeiro - RJ	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos	
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Nova Época Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9718-14848		
Área Privativa: 60,00 m²		Data: 15/05/2024	Valor:R\$ 230.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM4IzN2AD0					

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	125.000,00	42,00	0,95	2.827,38	80	1,0000	1,1019	0,9147	1,0000	0,9003	1,0000	-292,53	2.534,85	0,8965	2.534,85
2	275.000,00	85,00	0,95	3.073,53	80	1,2059	1,0993	1,0445	1,0000	0,9661	1,0000	782,96	3.856,49	1,2547	3.856,49
3	220.000,00	60,00	0,95	3.483,33	80	1,0537	1,0993	1,0000	1,0000	0,9330	1,0000	192,95	3.676,28	1,0554	3.676,28
4	179.000,00	54,00	0,95	3.149,07	80	1,1209	1,1939	0,9740	1,0000	0,9233	1,0000	469,39	3.618,46	1,1491	3.618,46
5	230.000,00	60,00	0,95	3.641,67	80	1,0537	1,0993	1,0000	1,0000	0,9330	1,0000	201,72	3.843,38	1,0554	3.843,38

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.505,89	552,79	4.557,66	2.454,13	15,77	21,62	210.353,61

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 210.000,00

