

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010295578	Data Solicitação 15/07/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente TASSIA DE CARVALHO SILVA ALBINO SIMOES	CPF/CNPJ 110.535.847-09	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Dom Bosco	Número 102	Complemento 86 (fundos)	
Bairro Riachuelo	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20970110
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 54.392	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI RIO DE JANEIRO -	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 64,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 5.138,12/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 329.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 230.000,00

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) 6
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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) 64
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 2	02 - Unidades por Andar 3
03 - N° Total de Unidades 6	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-baixo

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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 %)**

13

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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

"Avaliação válida para o Apartamento 102, situado á Rua Dom Bosco, nº 86 , Riachuelo, Município do Rio de Janeiro - RJ.

Dados extraídos da Matrícula nº 54.392 do Primeiro Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro -RJ

O apartamento possui área privativa de 64,00m² e sua fração ideal de 13,00%.

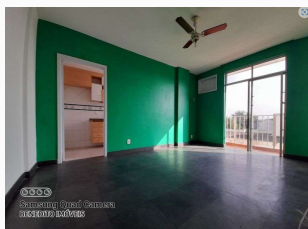
Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis."

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 175.000,00



Endereço
Rua Vítor Meireles, 0 , Riachuelo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
40,00	R\$ 175.000,00	R\$ 4.375,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
23	Baixo	Regular	

URL

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-riachuelo-40m2-RS175000/id-22143877/#listPic&Maps>

AMOSTRA 2

R\$ 250.000,00



Endereço
Rua Marechal Bittencourt, 0 , Riachuelo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
56,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.464,29	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
23	Baixo	Regular	

URL

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-riachuelo-56m2-RS250000/id-4516645/#listPic&Maps>

AMOSTRA 3

R\$ 328.000,00



Endereço
Travessa Cerqueira Lima, 0 , Riachuelo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
68,00	R\$ 328.000,00	R\$ 4.823,53	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	

URL

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-riachuelo-70m2-RS328000/id-4549651/?gal=1>

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço
Travessa Cerqueira Lima, 0 , Riachuelo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 350.000,00	R\$ 5.384,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	

URL

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-riachuelo-65m2-RS350000/id-18920015/>

AMOSTRA 5

R\$ 140.000,00



Endereço
Rua Barbosa da Silva, 0 , Riachuelo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
30,00	R\$ 140.000,00	R\$ 4.666,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
23	Baixo	Regular	

URL

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-rj-rio-de-janeiro-riachuelo-30m2-RS140000/id-4545487/?gal=1>

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	40,00	R\$ 4.375,00	0,90	1,21	0,94	1,10	0,95	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 4.725,00
2	56,00	R\$ 4.464,29	0,90	1,21	0,97	1,10	0,95	-	-	-	-	1,230	S	R\$ 4.941,97
3	68,00	R\$ 4.823,53	0,90	1,09	1,02	1,10	0,95	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 5.035,77
4	65,00	R\$ 5.384,62	0,90	1,16	1,00	1,10	0,95	-	-	-	-	1,210	S	R\$ 5.863,85
5	30,00	R\$ 4.666,67	0,90	1,21	0,91	1,10	1,00	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 5.124,00
R\$ 4.742,82														R\$ 5.138,12

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área), F4 (Fator Extra I), F5 (Fator Extra II)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.138,12	R\$ 3.596,68	R\$ 6.679,55

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.138,12	R\$ 4.842,53	R\$ 5.433,71
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
432.0026	8.4078	1.53	0.1151

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
64,00	R\$ 5.138,12	R\$ 328.839,54

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 328.839,54
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 230.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 329.000,00

COMENTÁRIOS	
Fator extra I = Transposição Fator extra II = Vaga	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 18 de Julho de 2024



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

- 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.



logradouro



logradouro



placa rua



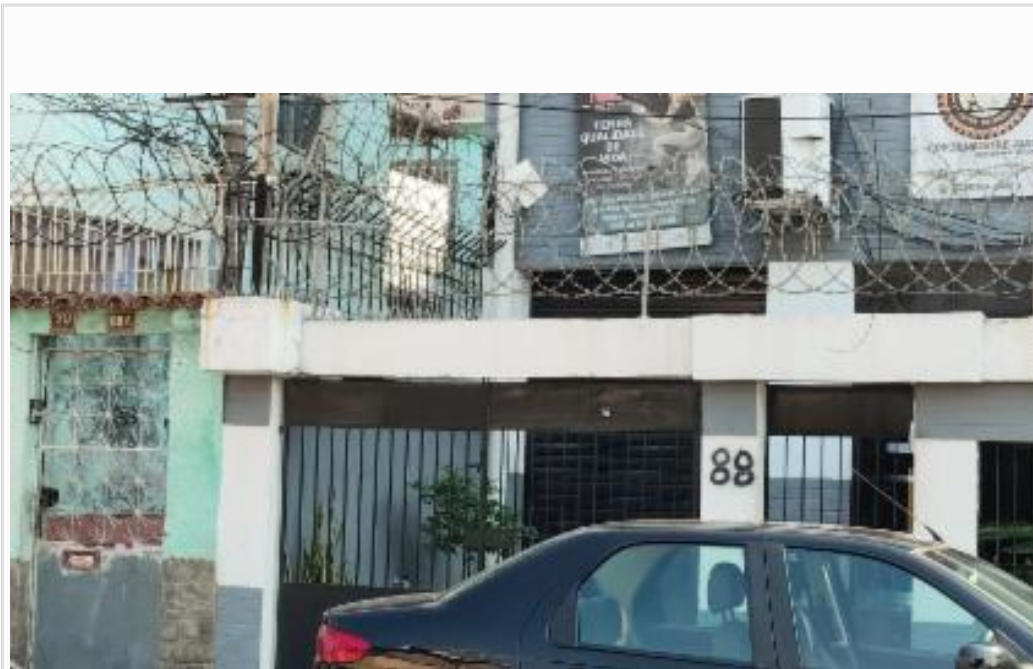
vizinho lateral



vizinho lateral



vizinho lateral



vizinho lateral



vizinho frontal



vizinho frontal



fachada imóvel



fachada imóvel



número



correspondência



número



apartamento superior parece vazio



apartamento térreo tem cortinas na janela