

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010213415	Data Solicitação 25/09/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente Maisa Lemos Espindola	CPF/CNPJ 114.697.157-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Arcas	Número 35	Complemento Apartamento nº 22	
Bairro Caonze	Município Nova Iguaçu	UF RJ	CEP 26250300
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 11223	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI NOVA IGUAÇU - RJ	IPTU

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
57,39m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 5.974,58/m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 343.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 239.000,00	

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) 25
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 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 Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 57.39
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 57.39
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 57.39
23 - Face do Imóvel Norte	

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 4	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos vistoria externa	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.19

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 - Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua Comendador Francisco Baroni, 540 , Caonze

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 65,00	Valor R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.923,08	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular Reparos simples	

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-caonze-nova-iguacu-rj-65m2-id-2568611186/>

AMOSTRA 2

R\$ 340.000,00



Endereço
Rua Manuel Coelho, SN , Caonze

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 75,00	Valor R\$ 340.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.533,33	
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-75m2-venda-RS340000-id-2734018553/>

AMOSTRA 3

R\$ 370.000,00



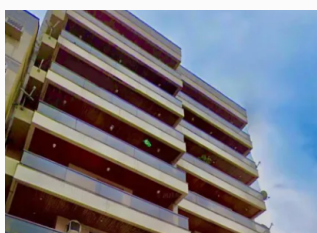
Endereço
Rua Benjamim Chambarelli, 140 , Caonze

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 80,00	Valor R\$ 370.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.625,00	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-80m2-venda-RS370000-id-2578733960/>

AMOSTRA 4

R\$ 490.000,00



Endereço
Rua Guilhem Duarte, SN , Caonze

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 92,00	Valor R\$ 490.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.326,09	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-92m2-venda-RS490000-id-2745316436/>

AMOSTRA 5

R\$ 499.000,00



Endereço
Rua Guilhem Duarte, SN , Caonze

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 92,00	Valor R\$ 499.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.423,91	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caonze-bairros-nova-iguacu-com-garagem-92m2-venda-RS499000-id-2714982500/>

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	65,00	R\$ 4.923,08	0,98	1,00	0,98	1,20	1,20	1,03	-	-	-	1,410	S	R\$ 6.802,71
2	75,00	R\$ 4.533,33	0,98	1,00	0,95	1,20	1,20	1,03	-	-	-	1,380	S	R\$ 6.130,88
3	80,00	R\$ 4.625,00	0,98	1,00	0,98	1,10	1,20	1,04	-	-	-	1,320	S	R\$ 5.982,90
4	92,00	R\$ 5.326,09	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,06	-	-	-	1,040	S	R\$ 5.428,35
5	92,00	R\$ 5.423,91	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,06	-	-	-	1,040	S	R\$ 5.528,05
R\$ 4.966,28														R\$ 5.974,58

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.974,58	R\$ 4.182,20	R\$ 7.766,95

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.974,58	R\$ 5.598,55	R\$ 6.350,60
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
549.5569	9.1983	1.53	0.1259

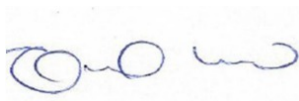
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
57,39	R\$ 5.974,58	R\$ 342.881,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 342.881,00
Fator de liquidez	0,6968
Valor de venda forçada	R\$ 239.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 343.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 30 de Setembro 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.

26/09/2024 09:03

22°46'8"S / 43°26'18"W



Fachada

26/09/2024 09:03

22°46'8"S / 43°26'18"W



Fachada

26/09/2024 09:03

22°46'8"S / 43°26'18"W



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

26/09/2024 09:06

22°46'4"S / 43°26'24"W



Logradouro

26/09/2024 09:03

22°46'8"S / 43°26'18"W



Identificação

26/09/2024 09:03

22°46'8"S / 43°26'18"W



Identificação



Vizinho

26/09/2024 09:03

22°46'8"S / 43°26'18"W



Vista Rua

26/09/2024 09:04

22°46'7"S / 43°26'19"W



Vista Rua

26/09/2024 09:06

22°46'4"S / 43°26'24"W



Logradouro

26/09/2024 09:06

22°46'4"S / 43°26'24"W



Logradouro



Fachada





Croqui