

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido	Data Solicitação 21/06/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente Francisco de Oliveira Vargas	CPF/CNPJ 135.150.617-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Padre Manoel da Nóbrega	Número 115	Complemento casa 05	
Bairro Laranjal	Município São Gonçalo	UF RJ	CEP 24725200
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 74064	Núm. Registro de Imóveis 2 São Gonçalo	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III
GRAU DE PRECISÃO II
ÁREA CONSTRUÍDA 42,25m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 4.261,13/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 180.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 126.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 42.25
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 42.25
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 42.25

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA	1	cerâmica	pintura	laje
COZINHA	1	cerâmica	cerâmica/pastilha	laje
BANHEIRO	1	cerâmica	cerâmica	laje
DORMITÓRIO	1	cerâmica	pintura	laje
ÁREA DE SERVIÇO	1	cerâmica	cerâmica	laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Parque**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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

116.13

04 - Testada/Frente (em metros)

7.35

05 - Fundos (em metros)

7.35

06 - Lado Direito (em metros)

15.8

07 - Lado Esquerdo (em metros)

15.8

08 - Fração ideal (em %)

1

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

Não consta área de construção em documento

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

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

08 - Observações

Não consta informação em documento

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Corretor

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Francisco

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(21) 97306-2487

04 - Observações Finais

Imóvel em bom estado de conservação. Foi fornecido laudo original de 2020, sem comentários

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 180.000,00


Endereço
Rua Padre Manoel da Nóbrega, 166/Casa 2 , Laranjal

Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 43,00	Valor R\$ 180.000,00		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 60,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
Contato Plínio	Telefone Contato (21) 98664633	Nome Corretora Severo Imóveis	

AMOSTRA 2
R\$ 175.000,00


Endereço
Rua Padre Manoel da Nóbrega, 90 , Laranjal

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 30,00	Valor R\$ 175.000,00		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 36,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-laranjal-bairros-sao-goncalo-com-garagem-30m2-venda-RS175000-id-2714908296/>

AMOSTRA 3
R\$ 165.000,00


Endereço
Rua Padre Manoel da Nóbrega, 44 , Vista Alegre

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 30,00	Valor R\$ 165.000,00		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 45,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-laranjal-bairros-sao-goncalo-com-garagem-30m2-venda-RS165000-id-2710961397/>

AMOSTRA 4
R\$ 170.000,00


Endereço
Rua Almirante Jaceguai, 477 , Laranjal

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 31,00	Valor R\$ 170.000,00		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 40,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-laranjal-bairros-sao-goncalo-com-garagem-31m2-venda-RS170000-id-2719252951/>

AMOSTRA 5

R\$ 159.000,00



Endereço			
Rua Padre Adalberto Seixas, 885 , Laranjal			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	1	1
Área privativa	Valor		
30,00	R\$ 159.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
38,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-laranjal-bairros-sao-goncalo-30m2-venda-RS159000-id-2644809184/			

AValiação do Imóvel

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	III

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	43,00	R\$ 4.186,05	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 3.390,70
2	30,00	R\$ 5.833,33	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 4.725,00
3	30,00	R\$ 5.500,00	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 4.455,00
4	31,00	R\$ 5.483,87	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 4.441,93
5	30,00	R\$ 5.300,00	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 4.293,00
		R\$ 5.260,65												R\$ 4.261,13

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.261,13	R\$ 2.982,79	R\$ 5.539,46

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.261,13	R\$ 3.911,54	R\$ 4.610,71
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
510.909	11.99	1.53	0.1641

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
42,25	R\$ 4.261,13	R\$ 180.032,59

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 180.032,59
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 126.000,00

AValiação FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 180.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Julho de 2024

**Celso Iazzetti**
0600891382

- 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.



vista fachada



vista interna fachada



id predial



vista do logradouro



vista do logradouro



garagem



sala de estar



cozinha



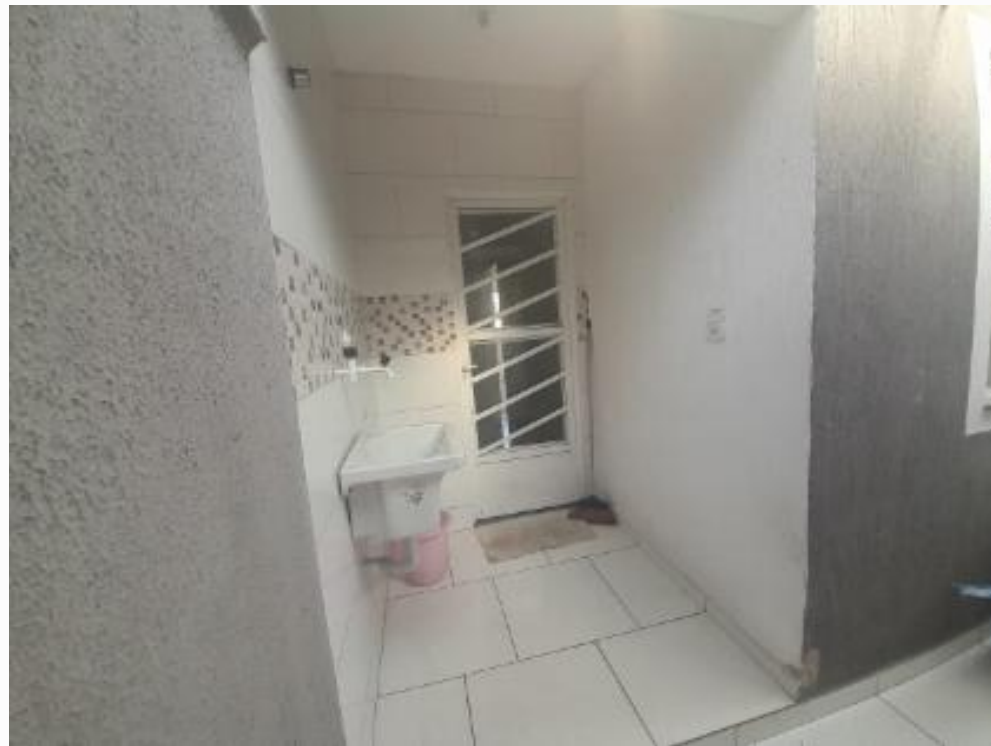
corredor interno



banheiro social



dormitório



área de serviço



vista fundos



corredor lateral