

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010244797	Data Solicitação 17/09/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente ALLINE COLLI DIAS	CPF/CNPJ 053.102.447-43	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Paulo de Frontin	Número 751	Complemento apartamento 602, Condomínio Edifício Zurich	
Bairro Rio Comprido	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 20261241
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 6.561	Núm. Registro de Imóveis 07º CRI 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\$ 5.488,36/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 362.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 290.000,00

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) 8
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 2	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) 70
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 70
21 - Área Averbada (em m²) 70	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Área de serviço coberta	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje
Sala de estar	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Varanda	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro da Suíte	1	Cerâmico	Revestimento Cerâmico	Laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

6

02 - Unidades por Andar

3

03 - N° Total de Unidades

18

04 - N° de Elevadores

1

05 - Valor do Condomínio

0,00

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

0

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Cisterna/Poço Artesiano

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Fossa

Gás Canalizado

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer

Centro Comercial

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Catumbi e Tijuca

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

6.32

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

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

06 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

11 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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?

Não

15 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

17 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

21 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(22) 99228-2735

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o Apartamento 602, situado no sexto andar, integrante do Edifício Zurich, localizado à Avenida Paulo de Frontin, nº 751, no bairro Rio Comprido, do Município do Rio de Janeiro - RJ. Coordenadas de localização: 22°55'51.7"S 43°12'31.4"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 6.561-2-M do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro - RJ e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O apartamento possui área de 70,00m² e fração ideal de 6,32%. Não constam discriminadas na matrícula as áreas privativa, comum e total da unidade, apenas sua fração ideal, sendo um modelo de descrição característico dos cartórios do Rio de Janeiro. Na presente avaliação foi considerada para cálculo a área informada na Certidão de Elementos Cadastrais.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

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\$ 335.000,00



Endereço
Avenida Paulo de Frontin, 0 , Rio Comprido

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 65,00	Valor R\$ 335.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.153,85	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-rio-comprido-65m2-RS335000/id-21735156/>

AMOSTRA 2

R\$ 360.000,00



Endereço
Avenida Paulo de Frontin, 0 , Rio Comprido

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 63,00	Valor R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.714,29	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-rio-comprido-63m2-RS360000/id-24248653/>

AMOSTRA 3

R\$ 380.000,00



Endereço
Avenida Paulo de Frontin, 0 , Rio Comprido

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 65,00	Valor R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.846,15	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-rio-comprido-65m2-RS380000/id-23861728/?gal=1>

AMOSTRA 4

R\$ 320.000,00



Endereço
Avenida Paulo de Frontin, 0 , Rio Comprido

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 61,00	Valor R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.245,90	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-rio-comprido-61m2-RS320000/id-14577393/>

AMOSTRA 5

R\$ 460.000,00



Endereço
Avenida Paulo de Frontin, 0 , Rio Comprido

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 69,00	Valor R\$ 460.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.666,67	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-rio-comprido-69m2-RS460000/id-24177118/?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	65,00	R\$ 5.153,85	0,90	0,95	1,00	1,14	1,11	0,98	-	-	-	1,180	S	R\$ 5.473,39
2	63,00	R\$ 5.714,29	0,90	0,95	1,00	1,14	1,00	0,97	-	-	-	1,060	S	R\$ 5.451,43
3	65,00	R\$ 5.846,15	0,90	0,95	1,00	1,14	0,91	0,98	-	-	-	0,980	S	R\$ 5.156,30
4	61,00	R\$ 5.245,90	0,90	0,95	1,00	1,14	1,05	0,97	-	-	-	1,110	S	R\$ 5.240,65
5	69,00	R\$ 6.666,67	0,90	0,95	0,88	1,14	1,05	1,00	-	-	-	1,020	S	R\$ 6.120,00
R\$ 5.725,37														R\$ 5.488,36

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.488,36	R\$ 3.841,85	R\$ 7.134,86

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.488,36	R\$ 5.229,57	R\$ 5.747,14
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
378.2129	6.8912	1.53	0.0943

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
66,00	R\$ 5.488,36	R\$ 362.231,53

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 362.231,53
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 290.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 362.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 25 de Outubro 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.

20/09/2024 09:01

22°55'51"S / 43°12'31"W



Fachada

20/09/2024 09:01

22°55'51"S / 43°12'31"W



Fachada

20/09/2024 09:02

22°55'51"S / 43°12'31"W



Identificação

20/09/2024 08:55

22°55'29"S / 43°12'34"W



Logradouro



Via



Via

20/09/2024 09:01

22°55'51"S / 43°12'31"W



Vizinho direita

20/09/2024 09:01

22°55'51"S / 43°12'30"W



Vizinho direita

20/09/2024 09:01

22°55'51"S / 43°12'31"W



Vizinho esquerda

20/09/2024 09:02

22°55'51"S / 43°12'31"W



Vizinho esquerda