

**DADOS DO PEDIDO**

|                                                                  |                                                |                                       |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                                  | Nº do Pedido                                   | Data Solicitação<br><b>01/08/2024</b> |
| Empresa responsável<br><b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b> | Avaliador responsável<br><b>Celso Iazzetti</b> | CREA<br><b>0600891382</b>             |
| Proponente<br><b>PEDRO HENRIQUE GOMES DE LIMA</b>                | CPF/CNPJ<br><b>107.800.357-20</b>              |                                       |

**DADOS DO IMÓVEL**

|                                           |                                    |                                                                |                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Geraldo Bomilcar</b>   | Número<br><b>133</b>               | Complemento<br><b>Lote 6 da quadra C</b>                       |                        |
| Bairro<br><b>Freguesia de Jacarepaguá</b> | Município<br><b>Rio de Janeiro</b> | UF<br><b>RJ</b>                                                | CEP<br><b>21321350</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>             | Matrícula<br><b>228436</b>         | Núm. Registro de Imóveis<br><b>9º CRI do Rio de Janeiro/RJ</b> | IPTU                   |

**RESUMO**



|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA<br><b>Comparativo direto de mercado</b>               |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO<br><b>II</b>                                         |
| GRAU DE PRECISÃO<br><b>III</b>                                             |
| ÁREA CONSTRUÍDA<br><b>278,00m²</b>                                         |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)<br><b>R\$ 2.468,06/m²</b>                          |
| <b>VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA</b><br><b>R\$ 686.000,00</b> |
| VALOR DE VENDA FORÇADA<br><b>R\$ 480.000,00</b>                            |

VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO                     |            |                                         |                   |                       |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado        |            | 02 - Tipo de Implantação                |                   |                       |
| Casa                                |            | Isolado                                 |                   |                       |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel  |            | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) |                   |                       |
| Habitado                            |            | 30                                      |                   |                       |
| 05 - Ano Construção                 |            | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |                   |                       |
|                                     |            | Regular                                 |                   |                       |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel |            | 08 - Uso do Imóvel                      |                   |                       |
| Normal                              |            | Outro - Vistoria Externa                |                   |                       |
| 09 - Fechamento das Paredes         |            | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |                   |                       |
| Alvenaria                           |            | 2                                       |                   |                       |
| 11 - N° de Banheiros                |            | 12 - N° de Dormitórios                  |                   |                       |
| 0                                   |            | 0                                       |                   |                       |
| 13 - N° de Vagas Cobertas           |            | 14 - N° de Vagas Descobertas            |                   |                       |
| 0                                   |            | 0                                       |                   |                       |
| 15 - N° de Vagas Privativas         |            | 16 - Fachada Principal                  |                   |                       |
| 0                                   |            | Outro - Pedra moledo e pintura          |                   |                       |
| 17 - Esquadrias                     |            | 18 - Área Privativa (em m²)             |                   |                       |
| Madeira                             |            | 278                                     |                   |                       |
| 19 - Área Comum (em m²)             |            | 20 - Área Total (em m²)                 |                   |                       |
| 0                                   |            | 278                                     |                   |                       |
| 21 - Área Averbada (em m²)          |            | 22 - Área não Averbada (em m²)          |                   |                       |
| 0                                   |            | 0                                       |                   |                       |
| 23 - Face do Imóvel                 |            |                                         |                   |                       |
| Sul                                 |            |                                         |                   |                       |
| 24 - Cômodos                        |            |                                         |                   |                       |
| Tipo de cômodo                      | Quantidade | Acabamento piso                         | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| Vistoria Externa                    | 1          | Vistoria Externa                        | Vistoria Externa  | Vistoria Externa      |

| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO  |                                                                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Região               | 02 - Infraestrutura Urbana                                                                     |
| Residencial Unifamiliar   | Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação | 04 - Restritivos                                                                               |
| Asfalto                   | Nenhum                                                                                         |

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Ônibus

**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**

Irregular

**03 - Área (em m²)**

282

**04 - Testada/Frente (em metros)**

9

**05 - Fundos (em metros)**

13.6

**06 - Lado Direito (em metros)**

25

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

25

**08 - Fração ideal (em %)**

0.01

**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 foi realizada vistoria interna

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

Não

**06 - Observações**

Não foi realizada vistoria interna

**07 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Não

**09 - Observações**

Não consta informação em documento

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

Não

**11 - Observações**

Não foi realizada vistoria interna

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

Não

**13 - Observações**

Não foi realizada vistoria interna

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

Sim

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

Não

**16 - Observações**

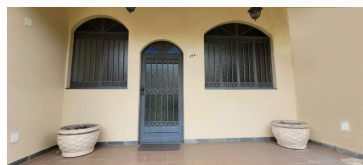
Não foi realizada vistoria interna

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>17 - O imóvel possui características uni-familiares?</b><br>Não                                                    | <b>18 - Observações</b><br>Não foi realizada visrtoria interna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>19 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b><br>Não                                        | <b>20 - Observações</b><br>Não foi realizada visrtoria interna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>21 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b><br>Sim | <b>22 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b><br>Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>23 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b><br>Sim                 | <b>24 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b><br>Não                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>CONCLUSÃO</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>01 - Tipo do Acompanhante</b><br>Outros - Vistoria Externa                                                         | <b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b><br>Vistoria Externa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b><br>Vistoria Externa                                                       | <b>04 - Observações Finais</b><br>Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo original de 2019, foi utilizada a área de constução estimada. Não consta área de construção averbada na matrícula. Na avaliação foi utliziada a área de construção informada no IPTU |

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R\$ 500.000,00



Endereço  
**Rua Antônio Carlos Paranhos, 174 , Vila Valqueire**

|                               |                          |                            |                        |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b> | Qtd. Quartos<br><b>3</b> | Qtd. Banheiros<br><b>3</b> | Qtd. Vagas<br><b>2</b> |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Área privativa<br><b>150,00</b> | Valor<br><b>R\$ 500.000,00</b> |
|---------------------------------|--------------------------------|

|                            |                                      |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Idade aparente<br><b>5</b> | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova(até 5 anos)</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|

|                                  |                                |                                     |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Área do terreno<br><b>150,00</b> | Padrão terreno<br><b>Médio</b> | Topografia<br><b>Declive até 5%</b> |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|

URL  
<https://www.meta-rio.com.br/imovel/casa-rio-de-janeiro-3-quartos-150-m/CA0424-METI> <https://www.meta-rio.com.br/imovel/casa-rio-de-janeiro-3-quartos-150-m/CA0424-METI>

### AMOSTRA 2

R\$ 530.000,00



Endereço  
**Rua Sabino Barroso, 9 , Vila Valqueire**

|                               |                          |                            |                        |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b> | Qtd. Quartos<br><b>3</b> | Qtd. Banheiros<br><b>3</b> | Qtd. Vagas<br><b>0</b> |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Área privativa<br><b>156,00</b> | Valor<br><b>R\$ 530.000,00</b> |
|---------------------------------|--------------------------------|

|                             |                                      |                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| Idade aparente<br><b>10</b> | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova Regular</b> |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|

|                                  |                                |                                    |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Área do terreno<br><b>156,00</b> | Padrão terreno<br><b>Médio</b> | Topografia<br><b>Terreno Plano</b> |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|

URL  
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-rj-rio-de-janeiro-vila-valqueire-156m2-RS530000/id-15948185/>

### AMOSTRA 3

R\$ 340.000,00



Endereço  
**Rua das Rosas, 1637 , Vila Valqueire**

|                               |                          |                            |                        |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b> | Qtd. Banheiros<br><b>3</b> | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Área privativa<br><b>96,00</b> | Valor<br><b>R\$ 340.000,00</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|

|                             |                                      |                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| Idade aparente<br><b>10</b> | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova Regular</b> |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|

|                                 |                                |                                     |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Área do terreno<br><b>65,00</b> | Padrão terreno<br><b>Médio</b> | Topografia<br><b>Declive até 5%</b> |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|

|                          |                                         |                                      |
|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Contato<br><b>Felipe</b> | Telefone Contato<br><b>(11) 9052655</b> | Nome Corretora<br><b>LS4 Imóveis</b> |
|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|

### AMOSTRA 4

R\$ 300.000,00



Endereço  
**Rua Luiz Beltrão, 814 , Vila Valqueire**

|                               |                          |                            |                        |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa</b> | Qtd. Quartos<br><b>2</b> | Qtd. Banheiros<br><b>3</b> | Qtd. Vagas<br><b>1</b> |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Área privativa<br><b>80,00</b> | Valor<br><b>R\$ 300.000,00</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|

|                             |                                      |                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| Idade aparente<br><b>10</b> | Padrão de acabamento<br><b>Médio</b> | Estado de conservação<br><b>Nova Regular</b> |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|

|                                 |                                |                                    |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Área do terreno<br><b>80,00</b> | Padrão terreno<br><b>Médio</b> | Topografia<br><b>Terreno Plano</b> |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|

URL  
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-vila-valqueire-80m2-RS300000/id-17459103/>

AMOSTRA 5

R\$ 639.000,00



|                                                                                                                                       |                      |                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| Endereço                                                                                                                              |                      |                       |            |
| Rua Bárbara Heliodora, 61 , Jardim Sulacap                                                                                            |                      |                       |            |
| Tipo de Imóvel                                                                                                                        | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros        | Qtd. Vagas |
| Casa                                                                                                                                  | 4                    | 2                     | 4          |
| Área privativa                                                                                                                        | Valor                |                       |            |
| 220,00                                                                                                                                | R\$ 639.000,00       |                       |            |
| Idade aparente                                                                                                                        | Padrão de acabamento | Estado de conservação |            |
| 10                                                                                                                                    | Médio                | Nova Regular          |            |
| Área do terreno                                                                                                                       | Padrão terreno       | Topografia            |            |
| 360,00                                                                                                                                | Médio                | Declive até 5%        |            |
| URL                                                                                                                                   |                      |                       |            |
| https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-vila-valqueire-360m2-RS639000/id-17534479/ |                      |                       |            |

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 | 150,00    | R\$ 3.333,33         | 0,90 | 0,80 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,800 | S   | R\$ 2.400,00          |
| 2 | 156,00    | R\$ 3.397,44         | 0,90 | 0,85 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,850 | S   | R\$ 2.599,04          |
| 3 | 96,00     | R\$ 3.541,67         | 0,90 | 0,80 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,800 | S   | R\$ 2.550,00          |
| 4 | 80,00     | R\$ 3.750,00         | 0,90 | 0,80 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,800 | S   | R\$ 2.700,00          |
| 5 | 220,00    | R\$ 2.904,55         | 0,90 | 0,80 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,800 | S   | R\$ 2.091,27          |
|   |           | <b>R\$ 3.385,40</b>  |      |      |    |    |    |    |    |    |    |       |     | <b>R\$ 2.468,06</b>   |

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

|              |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | <b>R\$ 2.468,06</b>  | <b>R\$ 1.727,64</b>           | <b>R\$ 3.208,48</b>           |

SANEAMENTO

|                 |                      |                               |                               |
|-----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos    | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5               | <b>R\$ 2.468,06</b>  | <b>R\$ 2.306,05</b>           | <b>R\$ 2.630,08</b>           |
| Desvio padrão   | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| <b>236.7839</b> | <b>9.5939</b>        | <b>1.53</b>                   | <b>0.1313</b>                 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

|                    |                         |                       |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$)   |
| <b>278,00</b>      | <b>R\$ 2.468,06</b>     | <b>R\$ 686.121,30</b> |

QUADRO DE RESUMO

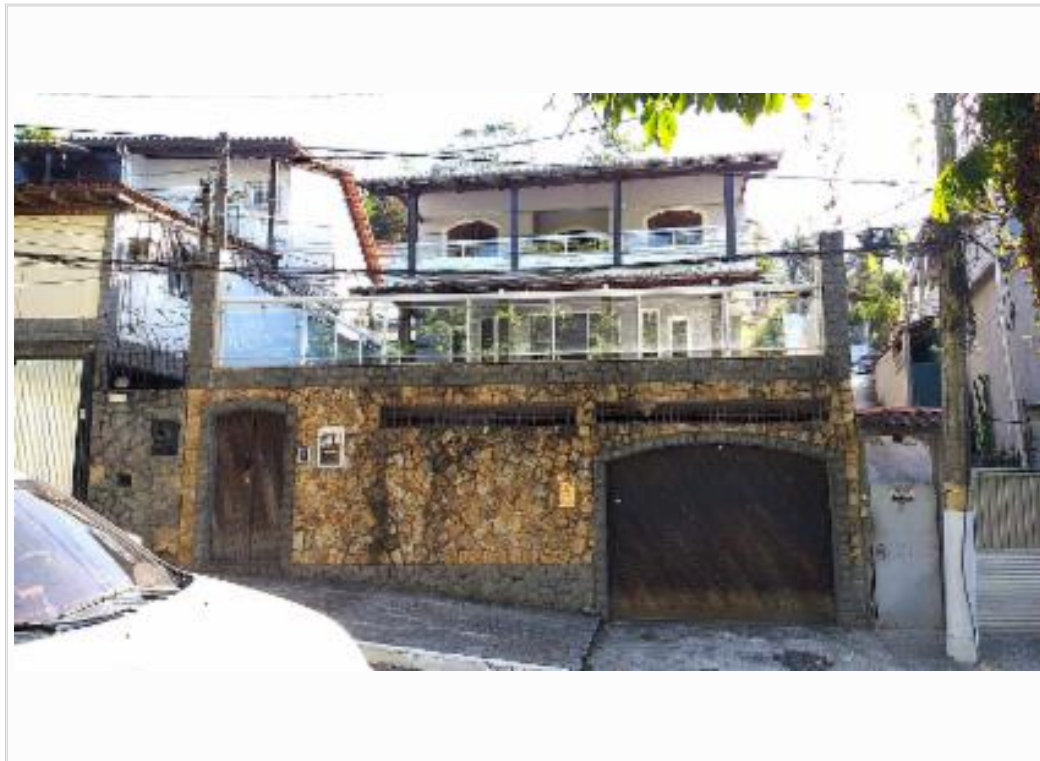
|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação     | <b>R\$ 686.121,30</b> |
| Fator de liquidez      | <b>0,7000</b>         |
| Valor de venda forçada | <b>R\$ 480.000,00</b> |

**AValiação FINAL**Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 686.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 5 de Agosto 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.



Fachada Principal



Fachada Principal



Placa da Rua



Número do Imóvel



Fachada Principal



Fachadas



Fachadas



Logradouro



Logradouro



Logradouro