

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010291877	Data Solicitação 27/06/2024	
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408	
Proponente RAQUEL DA COSTA MONSORES RODRIGUES		CPF/CNPJ 080.424.267-47	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Almeida Nogueira	Número 379	Complemento Casa	CEP 20740460
Bairro Piedade	Município Rio de Janeiro		UF RJ
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 94.309	Núm. Registro de Imóveis 06º CRI RIO DE	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
960,00m²	277,38m²
R\$ 408,96/m²	R\$ 1.682,60/m²
R\$ 392.598,55	R\$ 466.718,83
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 859.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 602.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 3
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 391.38
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 391.38
21 - Área Averbada (em m²) 391.38	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
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**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Active (> 10%)

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

960

04 - Testada/Frente (em metros)

24

05 - Fundos (em metros)

24

06 - Lado Direito (em metros)

40

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40

08 - Fração ideal (em %)

100

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?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

08 - Observações

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

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

Não

10 - Observações

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

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?

Não

17 - Observações

Por se tratar de vistoria externa, não é possível fazer afirmações quanto às condições de habitabilidade.

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

Sim

19 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa, sem acompanhantes.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Almeida Nogueira, nº 379, Piedade, Município de Rio de Janeiro - RJ.
Coordenadas: Coordenadas: 22°53'47.1"S 43°18'58.7"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 94.309 do Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro - RJ, IPTU com inscrição nº 3.180.338-0 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 960,00m² e área total construída, averbada, de 391,38m².

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.

Pelas imagens aérea foram notados áreas de telheiros leves de 190,00m².

Para a ponderação da área equivalente de telheiro, foi utilizado coeficiente conforme recomendações da ABNT NBR 12.721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios, no subitem 5.7.3 - Coeficientes médios.

Áreas empregadas nos cálculos:

Principal - Área real de 201,38m² x 1,00 = Área ponderada de 201,38m²

Telheiro - Área real de 190,00m² x 0,40 = Área ponderada de 76,00m²

Área total real de 391,38m²

Área total ponderada de 277,38m²

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. 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.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 230.000,00



Endereço
Rua Xavier dos Pássaros, 0 , Piedade

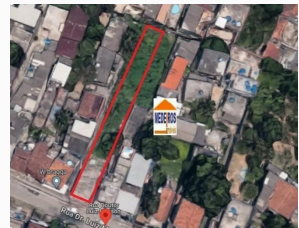
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 230.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
300,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-300m2-venda-RS230000-id-2574040078/>

AMOSTRA 2

R\$ 160.000,00



Endereço
Rua Xavier dos Pássaros, 167 , Piedade

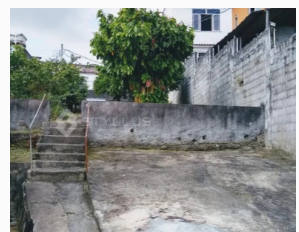
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 160.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
462,00 Médio Declive de 10% a 20%

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-462m2-venda-RS160000-id-2556183671/>

AMOSTRA 3

R\$ 334.000,00



Endereço
Rua da Capela, 0 , Piedade

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 334.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
607,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-607m2-venda-RS334000-id-2562841421/>

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua da República, 0 , Quintino Bocaiúva

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 450.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
815,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintino-bocaiuva-zona-norte-rio-de-janeiro-815m2-venda-RS450000-id-2714785427/>

AMOSTRA 5

R\$ 449.000,00



Endereço
Rua Goiás, 1076 , Quintino Bocaiúva

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 449.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
700,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintino-bocaiuva-zona-norte-rio-de-janeiro-700m2-venda-RS449000-id-2568593971/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,200	20	0,160
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	277,38	R\$ 2.201,20	0,91	0,160	R\$ 1.682,60	R\$ 466.718,83	
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																	
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final	
1	300,00	R\$ 230.000,00	R\$ 766,67	0,80	0,90	1,00	0,86	-	-	-	-	-	-	0,660	S	R\$ 455,40	
2	462,00	R\$ 160.000,00	R\$ 346,32	0,90	0,90	1,25	0,91	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 330,39	
3	607,00	R\$ 334.000,00	R\$ 550,25	0,90	0,90	1,00	0,94	-	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 415,99	
4	815,00	R\$ 450.000,00	R\$ 552,15	0,90	0,90	1,00	0,96	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 427,36	
5	700,00	R\$ 449.000,00	R\$ 641,43	0,80	0,90	1,00	0,92	-	-	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 415,65	

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 408,96	R\$ 286,27	R\$ 531,64

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 408,96	R\$ 376,93	R\$ 440,98
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
46.8046	11.4449	1.53	0.1566

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
960,00	R\$ 408,96	R\$ 392.598,55
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
277,38	R\$ 1.682,60	R\$ 466.718,83

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 859.317,38
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 859.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 602.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 859.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Para a ponderação da área equivalente de telheiro, foi utilizado coeficiente conforme recomendações da ABNT NBR 12.721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios, no subitem 5.7.3 - Coeficientes médios.

Áreas empregadas nos cálculos:

Principal - Área real de 201,38m² x 1,00 = Área ponderada de 201,38m²

Telheiro - Área real de 190,00m² x 0,40 = Área ponderada de 76,00m²

Área total real de 391,38m²

Área total ponderada de 277,38m²

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 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 Santander⁷. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



ID avaliando



Vizinho lateral



Logradouro



Logradouro



Croqui de localização



Mapa



Croqui de telheiro aparente