

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010081535	Data Solicitação 16/07/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente FABIO LUIZ SANTOS LOBAO	CPF/CNPJ 023.591.687-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Araruama	Número 100	Complemento Lote 01, Quadra 47	
Bairro Parque Novo Horizonte	Município Araruama	UF RJ	CEP 28970000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4.480	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI ARARUAMA - RJ	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
535,00m²	251,10m²
R\$ 326,83/m²	R\$ 1.814,19/m²
R\$ 174.853,76	R\$ 455.543,39
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 630.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 441.000,00	

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) 30
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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 251.1
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 251.1
21 - Área Averbada (em m²) 251.1	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Norte

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

05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	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 Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 535	04 - Testada/Frente (em metros) 24
05 - Fundos (em metros) 20	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	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 realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não 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 realizada vistoria interna	12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
13 - Observações Não 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? Sim	16 - O imóvel possui características uni-familiares? Não

17 - Observações

Não realizada vistoria interna

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

Não

19 - Observações

Não realizada vistoria interna

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

Sim

21 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

23 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

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 2020, sem comentários.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 380.000,00



Endereço			
Avenida Araruama, 677 , Paraty			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
110,00	R\$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-110m2-venda-RS380000-id-2713148820/			

AMOSTRA 2

R\$ 150.000,00



Endereço		
Avenida Araruama, sn , Paraty		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 150.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-bairros-araruama-450m2-venda-RS120000-id-2719818041/		

AMOSTRA 3

R\$ 340.000,00



Endereço			
Rua Castelo, 205 , Paraty			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	6
Área privativa	Valor		
208,00	R\$ 340.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
450,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-208m2-venda-RS340000-id-2716426595/			

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço			
Rua Morumbi, 79 , Paraty			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4
Área privativa	Valor		
280,00	R\$ 450.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
450,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-280m2-venda-RS450000-id-2652823886/			

AMOSTRA 5

R\$ 475.000,00



Endereço

Rodovia Amaral Peixoto, 91 , Paraty

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3

Área privativa

Valor

135,00

R\$ 475.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
315,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-310m2-venda-RS475000-id-2564487118/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,391	20	0,313
1	10	Regular	60	16,67	0,116	20	0,093
2							
3	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,426	20	0,341
4	30	Regular	60	50,00	0,391	20	0,313
5	30	Regular	60	50,00	0,391	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	251,10	R\$ 2.200,62	1,20	0,313	R\$ 1.814,19	R\$ 455.543,39	
1	110,00	R\$ 2.200,62	1,40	0,093	R\$ 2.794,35	R\$ 307.378,20	
2							
3	208,00	R\$ 2.200,62	0,70	0,341	R\$ 1.015,15	R\$ 211.150,37	
4	280,00	R\$ 2.200,62	0,70	0,313	R\$ 1.058,28	R\$ 296.317,88	
5	135,00	R\$ 2.200,62	1,60	0,313	R\$ 2.418,92	R\$ 326.554,40	

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	180,00	R\$ 72.621,80	R\$ 403,45	1,00	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 344,95
2	450,00	R\$ 150.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 300,00
3	450,00	R\$ 128.849,63	R\$ 286,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 257,70
4	450,00	R\$ 153.682,12	R\$ 341,52	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 307,36
5	315,00	R\$ 148.445,60	R\$ 471,26	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 424,13

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 326,83	R\$ 228,78	R\$ 424,88

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 326,83	R\$ 284,00	R\$ 369,66
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
62.5972	19.1529	1.53	0.2621

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
535,00	R\$ 326,83	R\$ 174.853,76
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
251,10	R\$ 1.814,19	R\$ 455.543,39

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 630.397,16
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 630.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 441.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

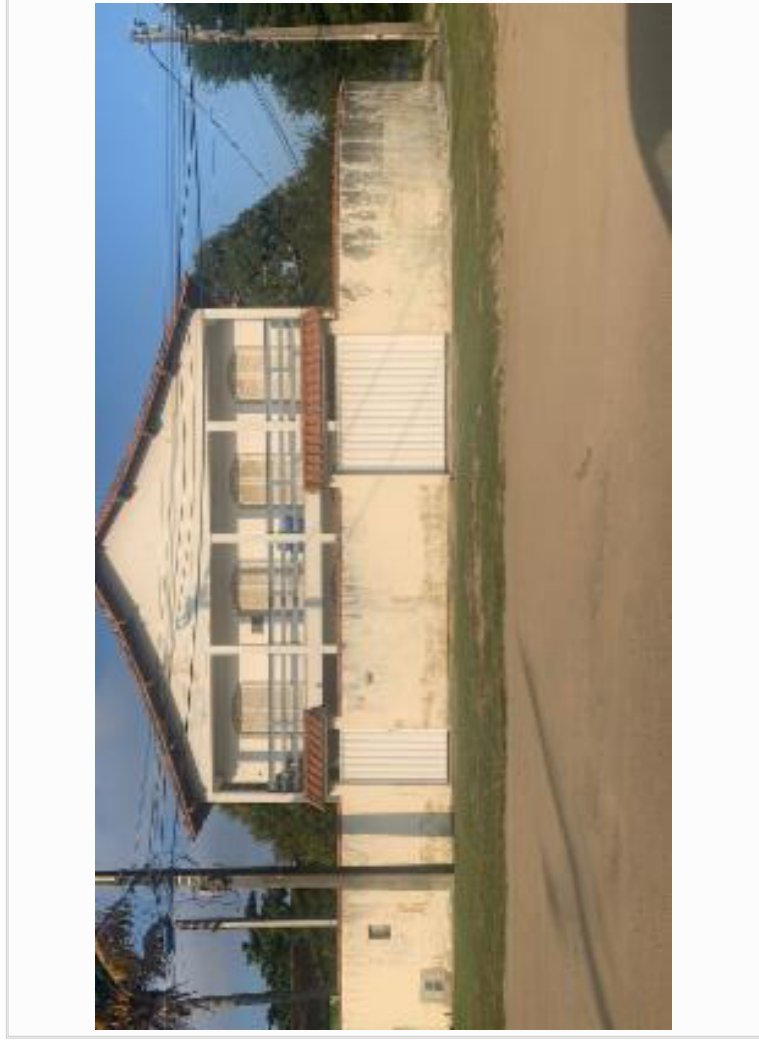
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 630.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

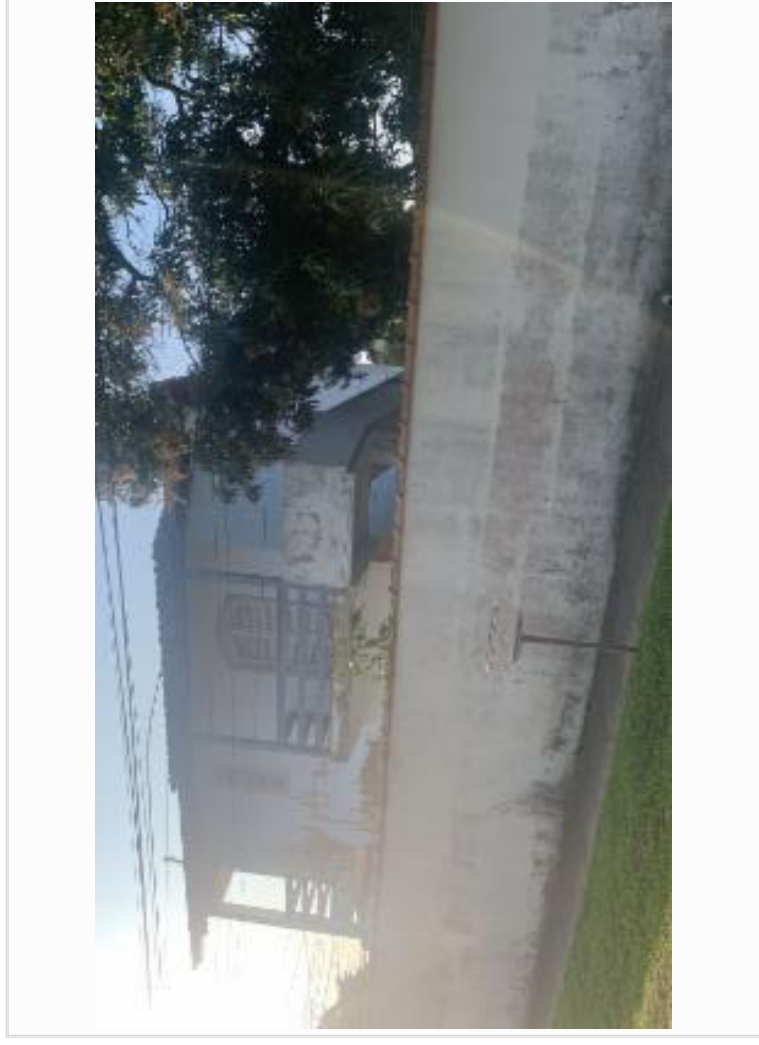
São Paulo, Sexta-feira, 19 de Julho de 2024

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 da fachada



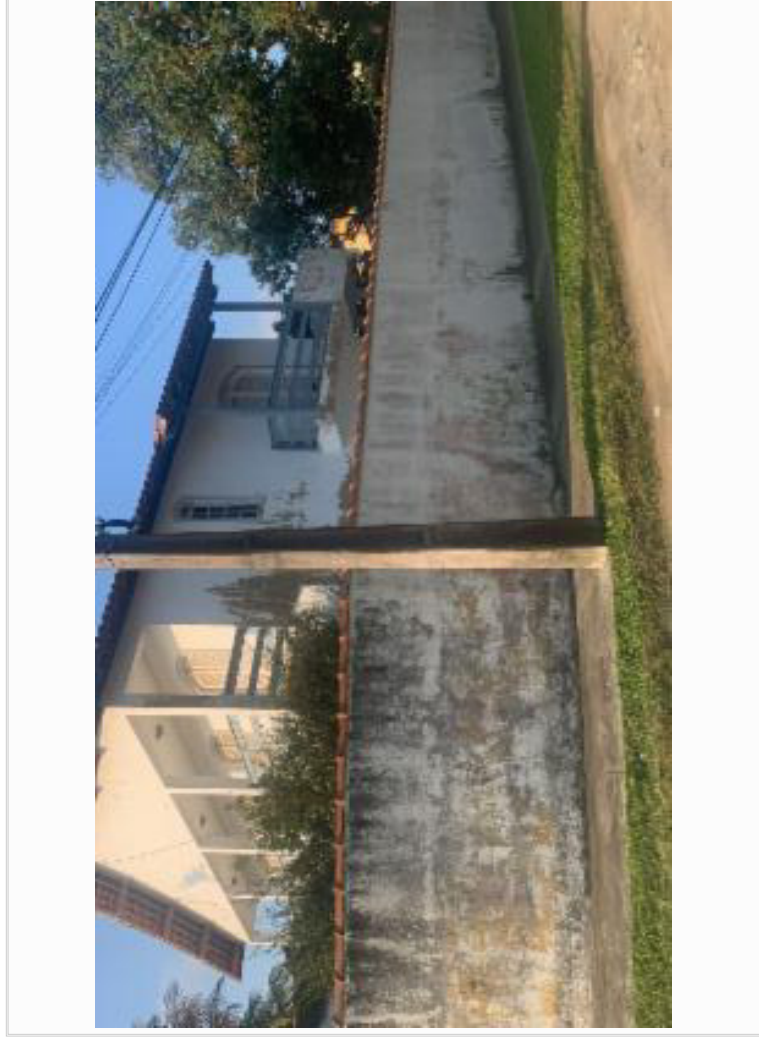
Vista da fachada



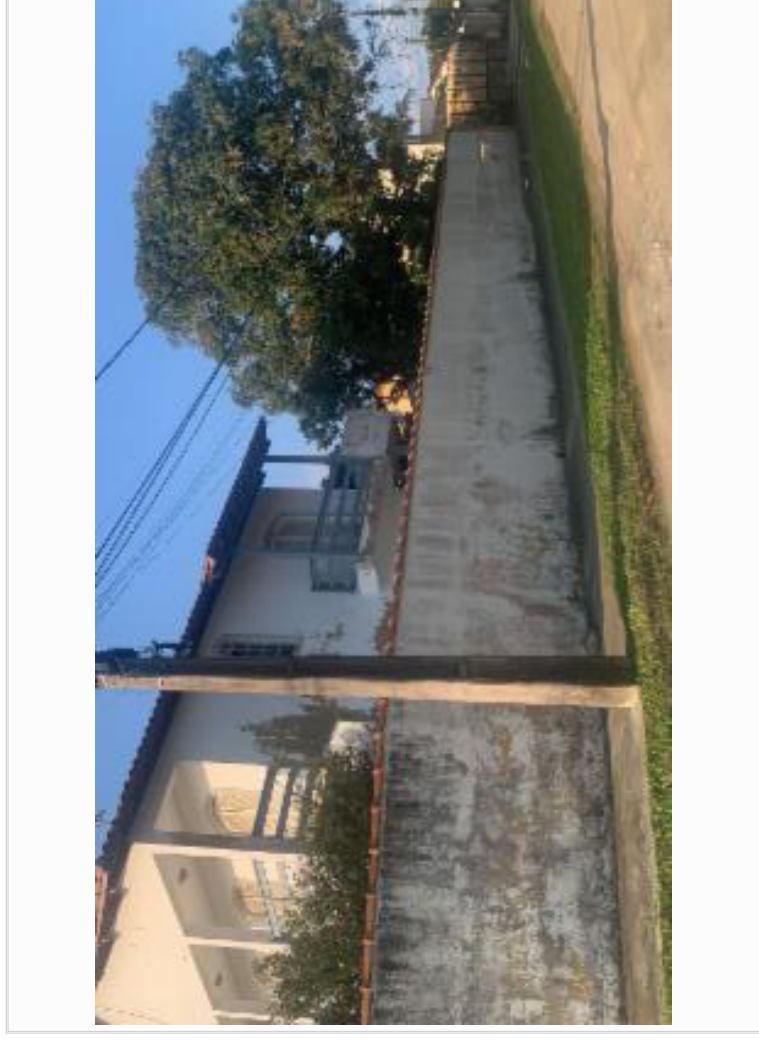
Vista da fachada



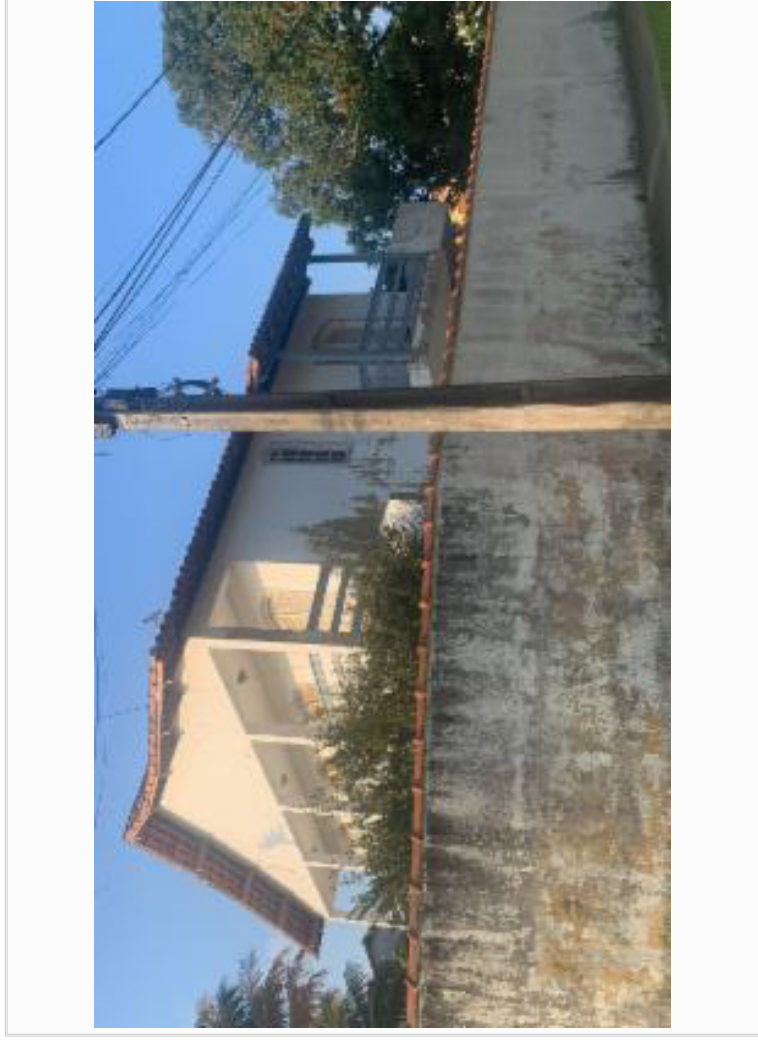
Vista da fachada



Vista da fachada lateral



Vista da fachada lateral



Vista da fachada lateral



Vista da fachada lateral



ID do imóvel