LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG7978
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010276009**	**06/09/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
VINICIUS GUIMARÃES BATISTA		**075.179.417-12**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Eugênio Kahn	**416**	**Casa 02 - Lote 58, Quadra 03**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Viga	**Nova Iguaçu**	**RJ**	**26015430**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**52.571**	**01°**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 316.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 221.000,00

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
0

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
2

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)
82.73

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
82.73

21 - Área Averbada (em m²)
82.73

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
Banheiro	2	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Dormitório	3	Cerâmico	Pintura	Laje
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Telhado
Sala de Estar	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Área de Serviço	1	Cerâmico	Cerâmico/Pintura	Telhado

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
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro
Da Luz/Vila Operária/Alto da Posse

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)
300

04 - Testada/Frente (em metros)
10

05 - Fundos (em metros)
0

06 - Lado Direito (em metros)
0

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0

08 - Fração ideal (em %)
22.1

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?
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?
Sim

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

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

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

11 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria
-

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 380.000,00

Endereço
Rua Espírito Santo, SN , Viga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor
98,00	**R$ 380.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
98,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-da-viga-bairros-nova-iguacu-98m2-venda-RS380000-id-2581600096/

AMOSTRA 2 — R$ 510.000,00

Endereço
Rua Saudade, 72 , Viga

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

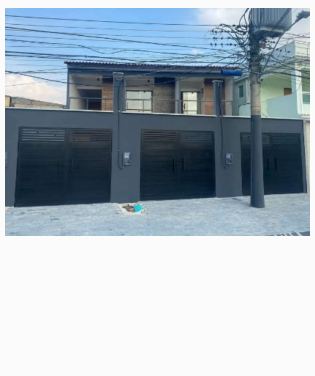
Área privativa	Valor
126,00	**R$ 510.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-viga-bairros-nova-iguacu-com-garagem-126m2-venda-RS510000-id-2736152118/

AMOSTRA 3 — R$ 450.000,00



Endereço
Rua Ana Cardoso, 191 , Vila São Jorge

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**1**

Área privativa	Valor
115,00	**R$ 450.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
215,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-da-luz-bairros-nova-iguacu-com-garagem-80m2-venda-RS275000-id-2688809622/

AMOSTRA 4 — R$ 400.000,00

Endereço
Rua Emília de Jesus, SN , Da Luz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**1**

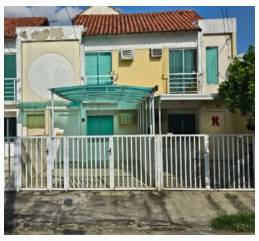
Área privativa	Valor
100,00	**R$ 400.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
100,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-da-luz-bairros-nova-iguacu-com-garagem-100m2-venda-RS400000-id-2559777260/

AMOSTRA 5 — R$ 280.000,00



Endereço
Rua Edson, 9 , Da Luz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor		
70,00	**R$ 280.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
130,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-da-luz-bairros-nova-iguacu-com-garagem-70m2-venda-RS280000-id-2736931974/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 316.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 221.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 316.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 52.571 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu - RJ: Terreno com 66,30 m² e Área Construída Privativa com 82,73 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 919114-3: Terreno com 66,31 m² e Área Construída Privativa com 82,73 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída Privativa com 82,73 m² e Terreno com 66,30 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$ 45.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$3.800,00 a R$4.100,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 11 de Setembro de 2024

Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

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

Vista da Rua 1

Vista da Rua 2

Placa da Rua

Vizinhos Direito e Esquerdo

Identificação Numérica

Identificação da Unidade

Acesso

Medidores de Água e Luz

Sala de Estar

Cozinha

Área de Serviço

Escada

Dormitório 1

Dormitório 2

Dormitório 3

Banheiro 1

Banheiro 2

OS: 0010276009

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: Rua Eugênio Kahn, 416		Andar:	Complemento: Casa 02 - Lote 58, Quadra 03
CEP: 26015-430	Bairro:Viga	Cidade: Nova Iguaçu - RJ	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Avaliação

Área (m^2): 82,73	Unitário (R$/$m^2$): 3.819,84	Valor (R$): 316.015,04	Valor adotado (R$): 316.000,00

OS: 0010276009

Elemento Comparativo 1

Endereço: Rua Espírito Santo, S/N				
CEP: 26013-640	Bairro: Viga	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Amaro Castro Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 2668-5700		
Área Construída: 98,00 m^2	Data: 10/09/2024	Valor:R$ 380.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AO0gTM2ITO				

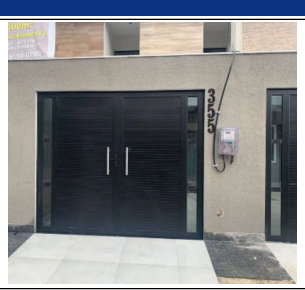
Elemento Comparativo 2

Endereço: Rua Saudade, 72				
CEP: 26013-490	Bairro: Viga	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Julio Borges	Telefone: (21) 9886-50981		
Área Construída: 126,00 m^2	Data: 10/09/2024	Valor:R$ 510.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QO0gTM2ITO				

Elemento Comparativo 3

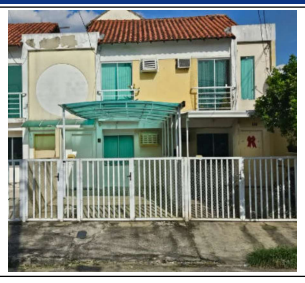
Endereço: Rua Ana Cardoso, 191				
CEP: 26260-010	Bairro: Da Luz	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: Fernandes Medeiros Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9643-89393		
Área Construída: 115,00 m^2	Data: 10/09/2024	Valor:R$ 450.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1gTM2ITO				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Emília de Jesus, S/N				
CEP: 26260-290	Bairro: Da Luz	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: Fly Brasil Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 9663-82478		
Área Construída: 100,00 m^2	Data: 10/09/2024	Valor:R$ 400.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1gTM2ITO				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Edson, 9				
CEP: 26260-280	Bairro: Da Luz	Cidade: Nova Iguaçu - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Marcos Fabrício	Telefone: (21) 9904-36278		
Área Construída: 70,00 m^2	Data: 10/09/2024	Valor:R$ 280.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1gTM2ITO				

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2081, sala 21 - CEP: 01452-001 - São Paulo - SP

Validar

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	380.000,00	98,00	0,95	3.683,67	85	1,0000	1,1319	1,0433	0,9673	1,0000	1,0000	452,00	4.135,68	1,1227	4.135,68
2	510.000,00	126,00	0,95	3.845,24	85	1,0951	1,0000	1,0540	0,9026	1,0000	1,0000	143,85	3.989,09	1,0374	3.989,09
3	450.000,00	115,00	0,95	3.717,39	85	0,9215	1,0000	1,0420	0,8807	1,0000	1,0000	-535,32	3.182,08	0,8560	3.182,08
4	400.000,00	100,00	0,95	3.800,00	85	0,9215	1,1319	1,0485	0,9673	1,0000	1,0000	232,86	4.032,86	1,0613	4.032,86
5	280.000,00	70,00	0,95	3.800,00	85	1,0430	1,1319	0,9591	0,8816	1,0000	1,0000	-40,52	3.759,48	0,9893	3.759,48
AV		82,73													3.819,84

Resumo dos Resultados

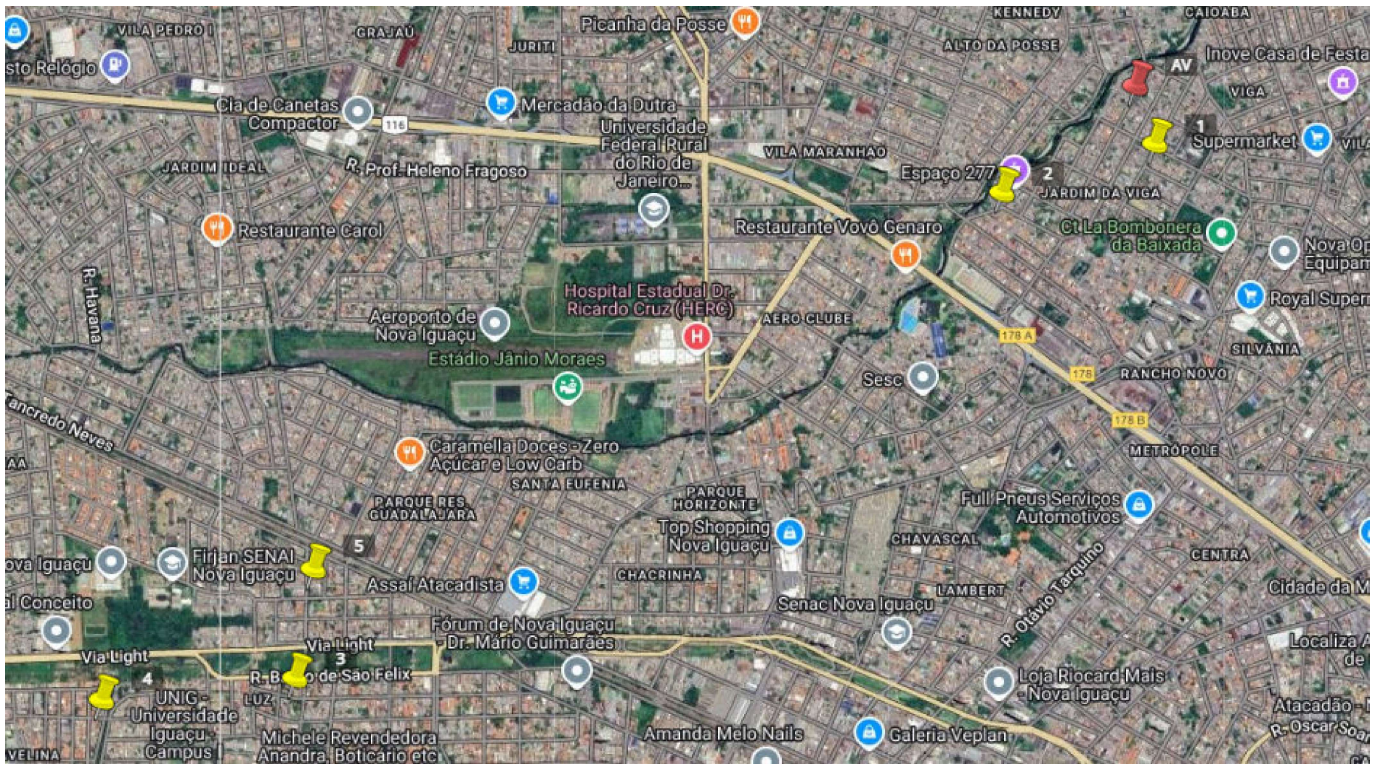
Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
3.819,84	381,93	4.965,79	2.673,89	10,00	13,71	316.015,04

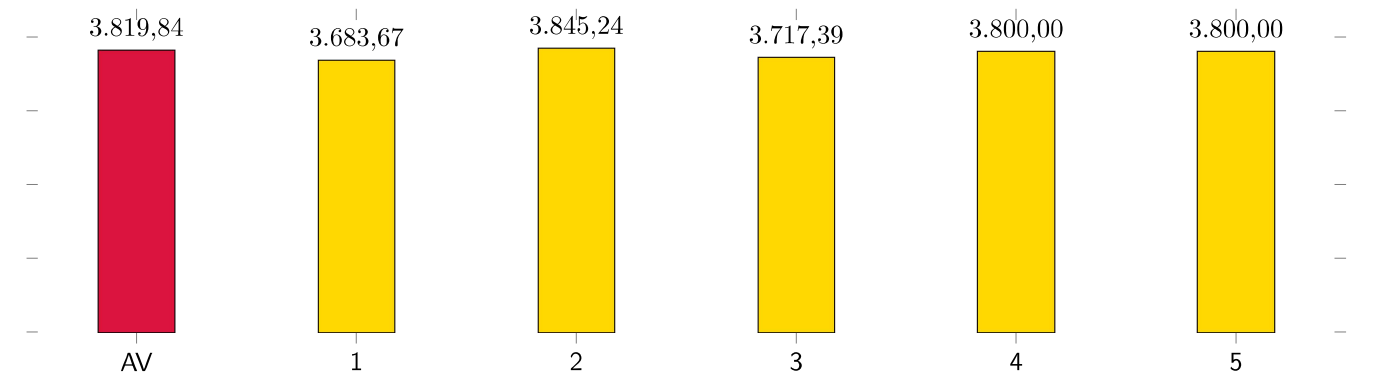
Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 316.000,00

OS: 0010276009

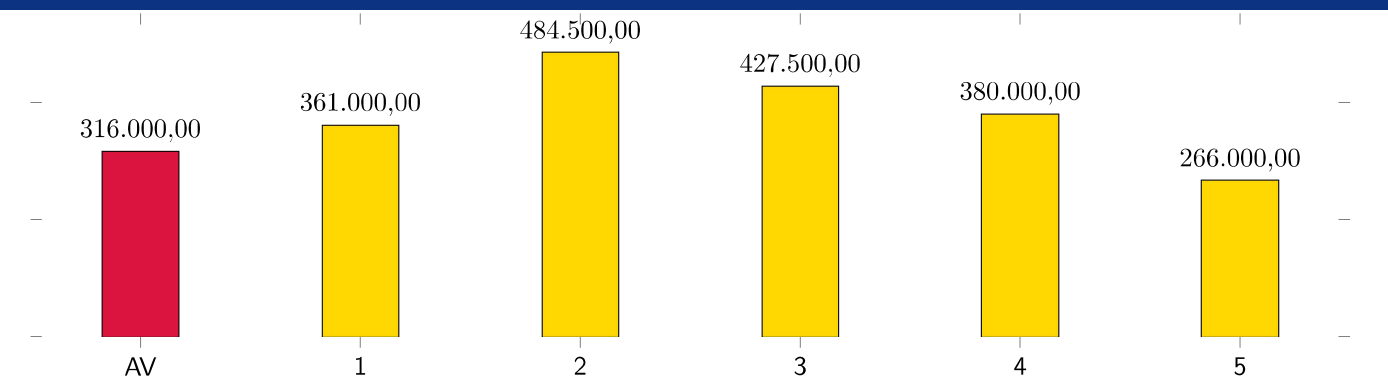
Croqui de Localização





*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta