LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAF8270
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010261049**	**27/06/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
MICHELLE DUTRA DA SILVA		**099.471.577-33**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Coronel Camisão	**37**	**Apto. 101**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cordovil	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21250290**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**154.579**	**08º RIO DE JANEIRO - RJ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 404.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 283.000,00

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)
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
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
1

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)
109

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
109

21 - Área Averbada (em m²)
0

22 - Área não Averbada (em m²)
109

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Anual

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
-

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

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
Antigo

11 - Limites do Bairro
Parada de Lucas - Penha Circular - Vista Alegre

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0.33

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
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.

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

06 - Observações
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.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

10 - Observações

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.

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

Não

12 - Observações

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.

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

Sim

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

Não

15 - Observações

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.

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

17 - Observações

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.

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

Não

19 - Observações

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.

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

Sim

21 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 170.000,00



Endereço
Rua Abadie Faria Rosa, 114 , Cordovil

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
45,00	**R$ 170.000,00**	**R$ 3.777,78**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Baixo**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cordovil-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-45m2-venda-RS170000-id-2644459467/

AMOSTRA 2 — R$ 183.000,00



Endereço
Rua Cordovil, 520 , Parada de Lucas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
50,00	**R$ 183.000,00**	**R$ 3.660,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Baixo**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cordovil-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-50m2-venda-RS183000-id-2555450824/

AMOSTRA 3 — R$ 195.000,00



Endereço
Rua Cordovil, 1300 , Parada de Lucas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
54,00	**R$ 195.000,00**	**R$ 3.611,11**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cordovil-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-54m2-venda-RS195000-id-2707957825/

AMOSTRA 4 — R$ 220.000,00



Endereço
Avenida Brasil, 14865 , Vigário Geral

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
54,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 4.074,07**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cordovil-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2543675382/

AMOSTRA 5 — R$ 250.000,00



Endereço
Rua Comandante Coelho, 1116 , Cordovil

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
63,00	**R$ 250.000,00**	**R$ 3.968,25**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cordovil-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-63m2-venda-RS250000-id-2601626953/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 404.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 283.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 404.000,00**

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 154579 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ: Terreno com 320,00 m² e Construção não averbada, fração ideal de 1/3 e uma vaga de garagem.
-Informações extraídas do IPTU nº 3.426.937-3: Construção com 109,00 m².
-Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 109,00 m².
-Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R$ 25.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$3.600,00 a R$4.100,00/m² por área privativa, 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, Segunda-feira, 8 de Julho 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



FACHADA



RUA



RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO

Santander

Validar

OS: 0010261049

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:			
Logradouro: Rua Coronel Camisão, 37		Andar:	Complemento: Apto. 101
CEP: 21250-290	Bairro:Cordovil	Cidade: Rio de Janeiro - RJ	

Imóvel Avaliando

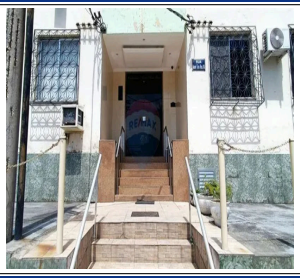
Tipologia: Apartamento	Idade Estimada / Aparente: 10
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Avaliação

Área (m^2): 109,00	Unitário (R$/$m^2$): 3.703,55	Valor (R$): 403.687,17	Valor adotado (R$): 404.000,00

OS: 0010261049

Elemento Comparativo 1



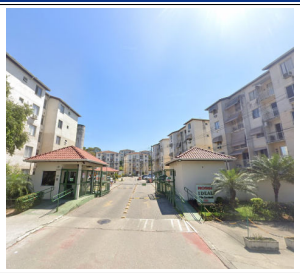
Endereço: Rua Abadie Faria Rosa, 114				
CEP: 21250-160	Bairro: Cordovil	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: RE/MAX SOHO	Contato:	Telefone: (21) 3128-2428		
Área Privativa: 45,00 m^2	Data: 08/07/2024	Valor:R$ 170.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANwQDO2UDO				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Cordovil, 520				
CEP: 21250-450	Bairro: Parada de Lucas	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Andrezza N. T. N. Pineiro	Contato:	Telefone: (21) 9805-08182		
Área Privativa: 50,00 m^2	Data: 08/07/2024	Valor:R$ 183.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwQDO2UDO				

Elemento Comparativo 3



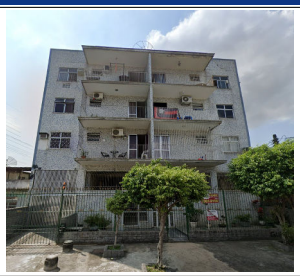
Endereço: Rua Cordovil, 1300				
CEP: 21250-450	Bairro: Parada de Lucas	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Filippe Barbosa	Contato:	Telefone: (21) 9888-96955		
Área Privativa: 54,00 m^2	Data: 08/07/2024	Valor:R$ 195.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwQDO2UDO				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Avenida Brasil, 14865				
CEP: 21241-051	Bairro: Vigário Geral	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Andrezza N. T. N. Pineiro	Contato:	Telefone: (21) 9805-08182		
Área Privativa: 54,00 m^2	Data: 08/07/2024	Valor:R$ 220.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwQDO2UDO				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Comandante Coelho, 1116				
CEP: 21250-510	Bairro: Cordovil	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio s/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Bless Assessoria Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 9924-40498		
Área Privativa: 63,00 m^2	Data: 08/07/2024	Valor:R$ 250.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AOwQDO2UDO				

OS: 0010261049

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m^2)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/$m^2$)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R$/$m^2$)	Valor Homogeneizado (R$/$m^2$)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R$/$m^2$)
1	170.000,00	45,00	0,95	3.588,89	80	1,2059	1,1939	0,8953	1,0000	0,9153	1,0000	468,18	4.057,07	1,1305	4.057,07
2	183.000,00	50,00	0,95	3.477,00	80	1,2059	1,1939	0,9072	1,0000	0,9250	1,0000	528,57	4.005,57	1,1520	4.005,57
3	195.000,00	54,00	0,95	3.430,56	80	1,0537	1,1019	0,9159	1,0000	0,9322	1,0000	-94,18	3.336,38	0,9725	3.336,38
4	220.000,00	54,00	0,95	3.870,37	80	0,9827	1,1019	0,9159	1,0000	0,9322	1,0000	-325,85	3.544,52	0,9158	3.544,52
5	250.000,00	63,00	0,95	3.769,84	80	0,9827	1,1019	0,9338	1,0000	0,9467	1,0000	-195,62	3.574,22	0,9481	3.574,22

Resumo dos Resultados

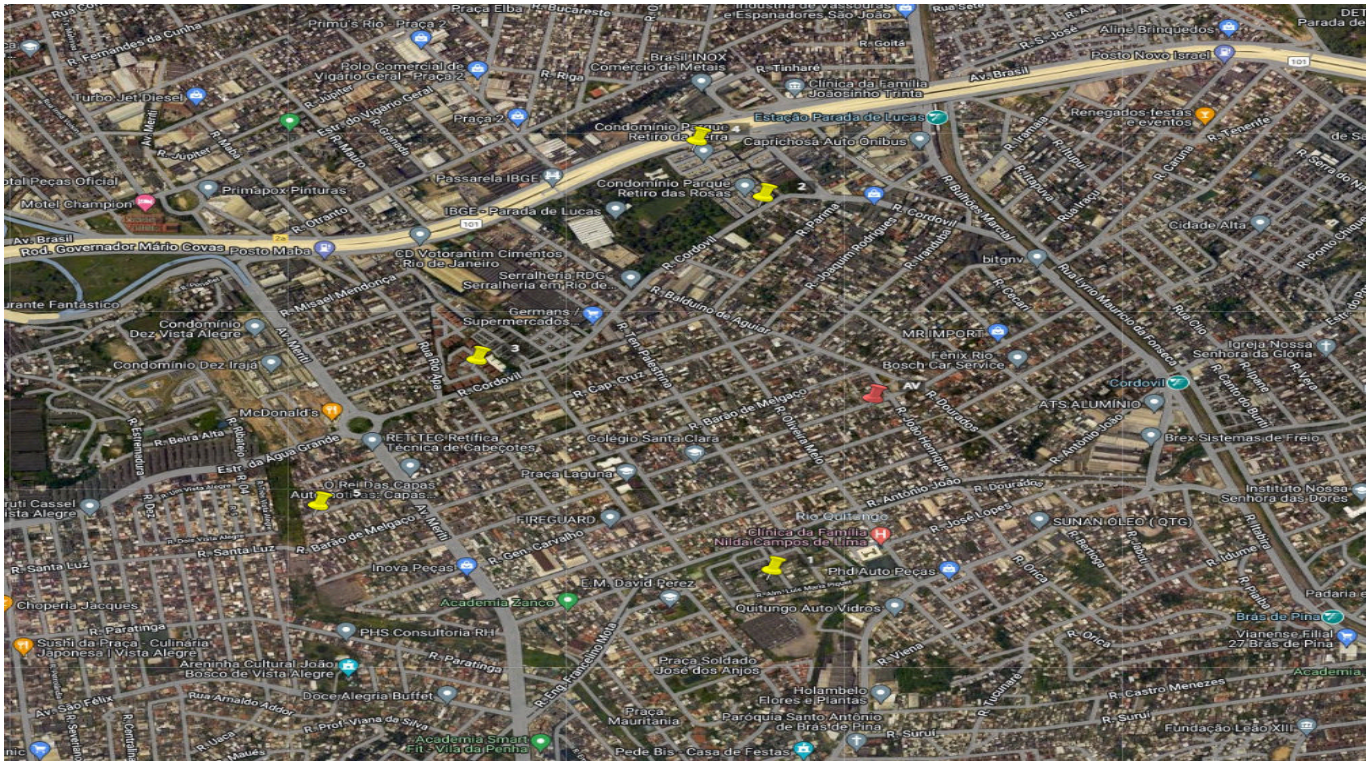
Valor Unitário Saneado (R$/$m^2$)	Desvio Padrão (R$/$m^2$)	Saneamento +30% (R$/$m^2$)	Saneamento -30% (R$/$m^2$)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R$)
3.703,55	313,50	4.814,62	2.592,49	8,46	11,61	403.687,17

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R$ 404.000,00

OS: 0010261049

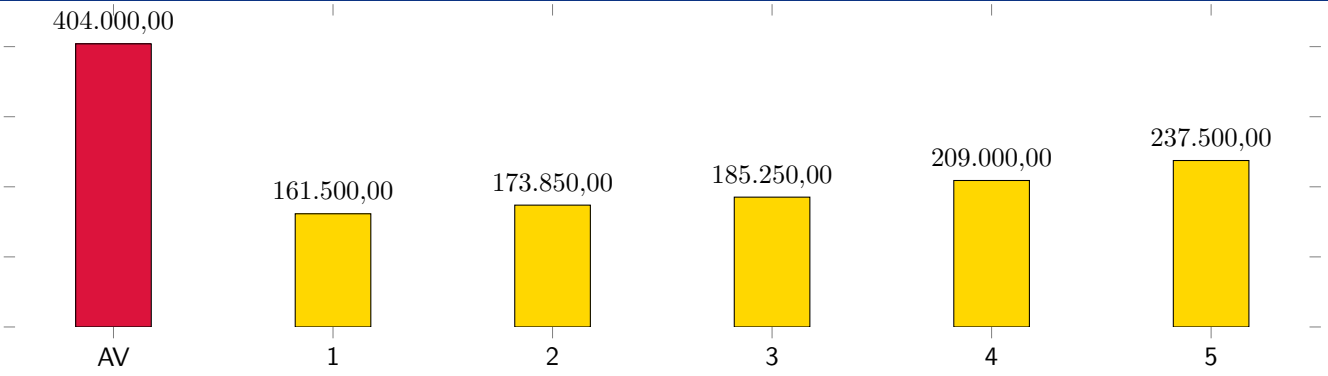
Croqui de Localização





*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta