

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010252065	Data Solicitação 08/10/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ROGERIO MORAES DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 071.294.927-59

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Maria de Abreu	Número 410	Complemento LOT 18 PAL 18596 QDR 19	
Bairro Realengo	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21755260
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 43.175	Núm. Registro de Imóveis 08º CRI RIO DE JANEIRO -	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 645.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 452.000,00

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) 15
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 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) 321.27
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 321.27
21 - Área Averbada (em m²) 321.27	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
-	-	-	-	-

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

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Realengo, Bangu, Padre Miguel

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)

225

04 - Testada/Frente (em metros)

9

05 - Fundos (em metros)

9

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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?

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 habitabilidade?

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\$ 620.000,00

Endereço
Avenida Desembargador Duque Estrada, s/n , Realengo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	4	3

Área privativa	Valor
362,00	R\$ 620.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-realengo-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-362m2-venda-RS620000-id-2559321984/>
AMOSTRA 2
R\$ 590.000,00

Endereço
Rua Rinare, 154 , Realengo

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

Área privativa	Valor
306,00	R\$ 590.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-realengo-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-306m2-venda-RS590000-id-2719809844/>
AMOSTRA 3
R\$ 910.000,00

Endereço
Praça Carmésia, s/n , Realengo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	3

Área privativa	Valor
259,00	R\$ 910.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
399,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-realengo-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-259m2-venda-RS910000-id-2714648493/>
AMOSTRA 4
R\$ 695.000,00

Endereço
Rua Ibitiúva, s/n , Padre Miguel

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	3

Área privativa	Valor
458,00	R\$ 695.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-realengo-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-458m2-venda-RS695000-id-2641170253/>

AMOSTRA 5
R\$ 580.000,00


Endereço Rua Visconde de Jerumirim, 50 , Realengo			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 300,00	Valor R\$ 580.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-realengo-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-300m2-venda-RS580000-id-2550024062/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 645.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 452.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 645.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 43175-A do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ: área construída de 321,27 m² (208,92 m² acrescida de 112,35 m²).
- Informações extraídas da Certidão de Elementos Cadastrais nº 0397492-0: Terreno com 225,00 m² e Construção com 342,00 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 321,27 m² e área de terreno de 225,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$145.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.500,00 a R\$3.500,00/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, Sexta-feira, 24 de Janeiro de 2025



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



Identificação da rua



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda



Identificação numérica vizinho lateral esquerda



Vista da rua lado direito



Vizinho lateral direita



Identificação numérica vizinho lateral direita



Entrada



Medidor energia



Entrada água

OS: 0010252065

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua José Maria de Abreu, 410

Andar:

Complemento:

CEP: 21755-260

Bairro: Realengo

Cidade: Rio de Janeiro - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 321,27Unitário (R\$/ m^2): 2.008,28


Valor (R\$): 645.200,89

Valor adotado (R\$):
645.000,00

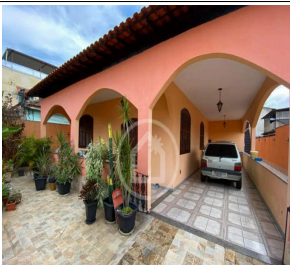
Elemento Comparativo 1

	Endereço: Av. Des. Duque Estrada, s/n				
	CEP: 21710-080	Bairro: Realengo	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: ABREU IMOBILIÁRIA		Contato:	Telefone: (21) 3555-9335	
	Área Construída: 362,00 m ²	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 620.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANwYzN5UT0				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Rinaré, 154				
	CEP: 21710-200	Bairro: Realengo	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: AJIE IMOBILIÁRIA		Contato:	Telefone: (21) 2452-6005	
	Área Construída: 306,00 m ²	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 590.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwYzN5UT0				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Praça Carmesia, s/n				
	CEP: 21755-350	Bairro: Realengo	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Brasil Brokers Consultoria Imobiliária		Contato:	Telefone: (21) 2112-0099	
	Área Construída: 259,00 m ²	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 910.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwYzN5UT0				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Ibitiúva, s/n				
	CEP: 21715-400	Bairro: Realengo	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Regis Cardoso Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 9845-83771	
	Área Construída: 458,00 m ²	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 695.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwYzN5UT0				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Visc. de Jerumirim, 50				
	CEP: 21755-330	Bairro: Realengo	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Aline Cristina da Silva Passos		Contato:	Telefone: (21) 9862-11472	
	Área Construída: 300,00 m ²	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 580.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wYzN5UT0				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento 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	620.000,00	362,00	0,9	1.541,44	80	1,1852	1,0000	1,0303	1,0586	1,0000	1,0000	365,37	1.906,80	1,2370	1.906,80
2	590.000,00	306,00	0,9	1.735,29	80	1,1852	1,0000	0,9879	0,9884	1,0000	1,0000	215,97	1.951,26	1,1245	1.951,26
3	910.000,00	259,00	0,9	3.162,16	80	1,0000	1,0000	0,9476	0,8276	1,0000	1,0000	-710,90	2.451,26	0,7752	2.451,26
4	695.000,00	458,00	0,9	1.365,72	80	1,1852	1,0000	1,0453	0,9484	1,0000	1,0000	193,78	1.559,50	1,1419	1.559,50
5	580.000,00	300,00	0,9	1.740,00	80	1,1852	1,1319	0,9830	1,0119	1,0000	1,0000	432,58	2.172,58	1,2486	2.172,58
AV		321,27													2.008,28

Resumo dos Resultados

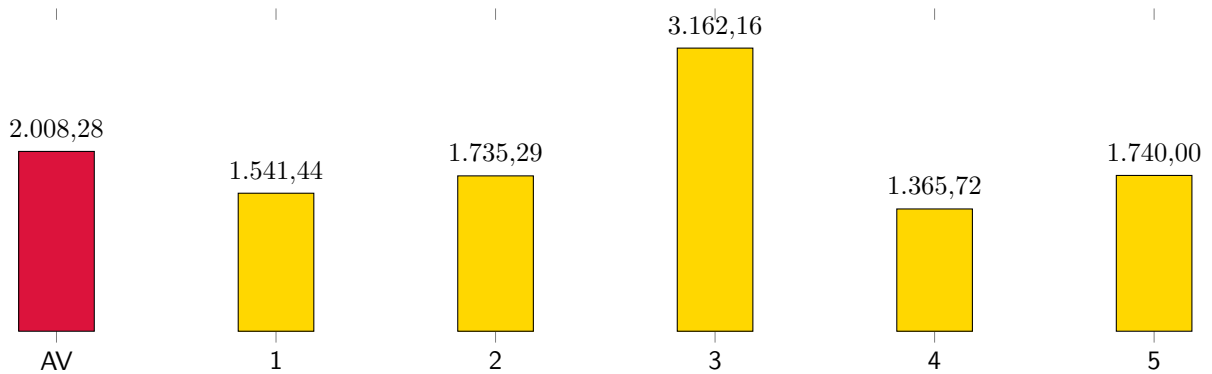
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.008,28	331,06	2.610,77	1.405,80	16,48	22,60	645.200,89

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

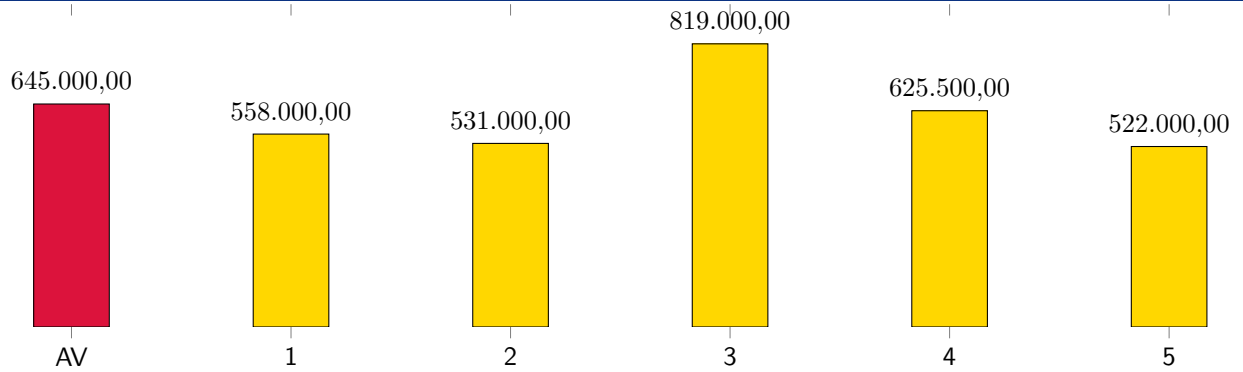
R\$ 645.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta