

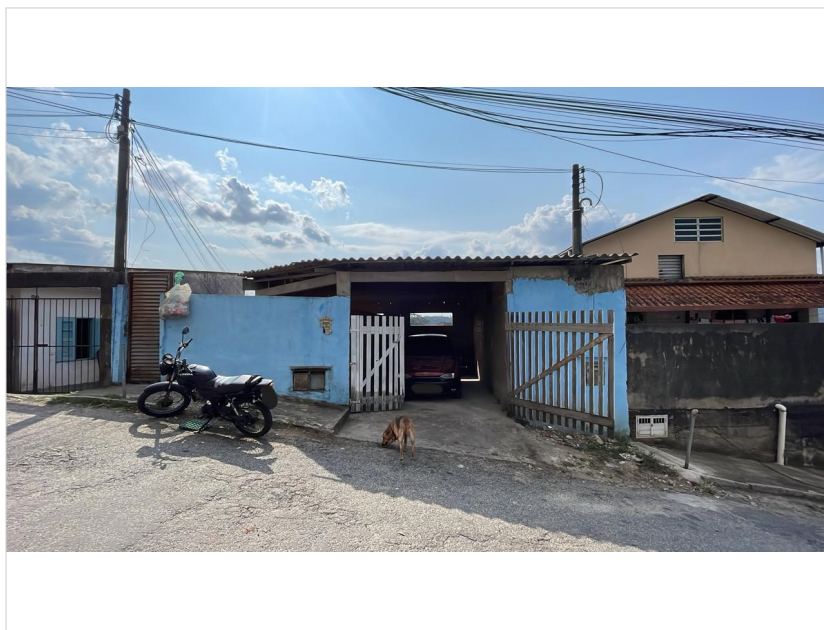
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 07/08/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente EDMAR DE ABREU RAMOS		CPF/CNPJ 091.474.887-43

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Raimundo de Brito	Número 70	Complemento Lote 09/Quadra C - 22°25'44.6"S 42°57'38.1"W	
Bairro São Pedro	Município Teresópolis	UF RJ	CEP 25956115
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1160	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI RIO DE JANEIRO	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

172,50m²

R\$ 175,00/m²

R\$ 30.186,75

ÁREA CONSTRUÍDA

150,21m²

R\$ 1.932,44/m²

R\$ 290.272,08

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 320.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 224.000,00

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) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 150.21
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 150.21
21 - Área Averbada (em m²) 150.21	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

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

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**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

172.5

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

17.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

17

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?

Não

04 - Observações

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Não

06 - Observações

Não foi possível verificar se as metragens que constam no documento municipal estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Não foi possível verificar se o imóvel tem sinais de reforma, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Não

12 - Observações

Não foi possível verificar se o imóvel está bem conservado e sem vícios construtivos, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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?

Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

20 - 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

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Raimundo de Brito, nº 70, Lote 09/Quadra C, São Pedro, Município de Teresópolis – RJ.

Dados extraídos da Matrícula nº 1.160 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis, cadastro de imobiliário cadastro nº 27621 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 172,50m² e área total construída, averbada, de 150,21m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Para a determinação do valor da benfeitoria, foi utilizado o coeficiente de padrão construtivo do estudo de edificações de 2007, publicado pelo IBAPE, que melhor se adequa à realidade de mercado do município.

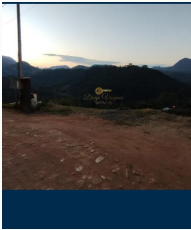
Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, 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\$ 65.000,00



Endereço
Rua Água Marinha, - , Prata

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 65.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
304,00 Popular Declive até 5%

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-prata-bairros-teresopolis-304m2-venda-RS65000-id-2689189716/>

AMOSTRA 2

R\$ 345.000,00



Endereço
Rua Pedro Strucchi, - , São Pedro

Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa 3 3 0

Área privativa Valor
123,00 R\$ 345.000,00

Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
20 Médio Regular

Área do terreno Padrão terreno Topografia
123,00 Popular Terreno Plano

URL
<https://www.brickimobiliaria.com.br/imovel/codigo/338>

AMOSTRA 3

R\$ 60.000,00



Endereço
-, - , São Pedro

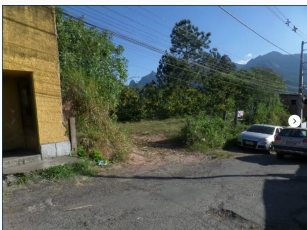
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 60.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
302,00 Popular Active até 10%

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-teresopolis-302m2-venda-RS60000-id-2575887706/>

AMOSTRA 4

R\$ 80.000,00



Endereço
Rua Otto Alencar, 100 , São Pedro

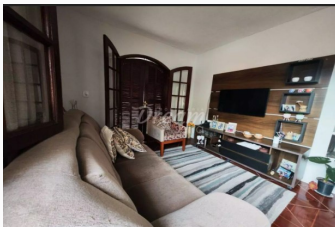
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 80.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
550,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-teresopolis-550m2-venda-RS80000-id-2436530040/>

AMOSTRA 5

R\$ 260.000,00



Endereço
-, - , São Pedro

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

Área privativa Valor
120,00 R\$ 260.000,00

Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
25 Baixo Regular

Área do terreno Padrão terreno Topografia
150,00 Popular Terreno Plano

URL
<https://www.dreamserraimobiliaria.com.br/imovel/casa-teresopolis-3-quartos-120-m/CA0473-DREF>

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	25	Regular	70	35,71	0,247	20	0,198
1							
2	20	Regular	70	28,57	0,200	20	0,160
3							
4							
5	25	Regular	70	35,71	0,247	20	0,198

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	150,21	R\$ 2.273,14	1,06	0,198	R\$ 1.932,44	R\$ 290.272,08
1						
2	123,00	R\$ 2.273,14	1,38	0,160	R\$ 2.635,02	R\$ 324.107,94
3						
4						
5	120,00	R\$ 2.273,14	1,05	0,198	R\$ 1.914,21	R\$ 229.705,34

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	304,00	R\$ 65.000,00	R\$ 213,82	0,95	0,90	1,05	1,07	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 205,90
2	123,00	R\$ 20.892,06	R\$ 169,85	1,00	0,90	1,00	0,92	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 140,64
3	302,00	R\$ 60.000,00	R\$ 198,68	1,00	0,90	1,05	1,07	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 200,26
4	550,00	R\$ 80.000,00	R\$ 145,45	1,00	0,90	1,00	1,16	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 151,85
5	150,00	R\$ 30.294,66	R\$ 201,96	1,00	0,90	1,00	0,97	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 176,31

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 175,00	R\$ 122,50	R\$ 227,49

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 175,00	R\$ 155,31	R\$ 194,68
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
28.7729	16.442	1.53	0.225

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
172,50	R\$ 175,00	R\$ 30.186,75
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
150,21	R\$ 1.932,44	R\$ 290.272,08

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 320.458,83
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 320.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 224.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 320.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 12 de Agosto 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 Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada do avaliando, vista 01



Fachada do avaliando, vista 02



Fachada do avaliando, vista 03



Fachada do avaliando, vista 04



Medidor de energia



Hidrômetro



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Croqui do terreno