

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010209207</b>	Data Solicitação <b>06/03/2025</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>ROBERTA DE MATTOS OTSUKA</b>		CPF/CNPJ <b>102.087.437-66</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Estrada Expedicionários</b>	Número <b>1597</b>	Complemento <b>Lote 193, Quadra 6</b>	
Bairro <b>Cabuis</b>	Município <b>Nilópolis</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>26540023</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>1954</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Nilópolis</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****500,00m<sup>2</sup>****R\$ 459,52/m<sup>2</sup>****R\$ 229.761,74****ÁREA CONSTRUÍDA****143,91m<sup>2</sup>****R\$ 1.809,81/m<sup>2</sup>****R\$ 260.449,68****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 490.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 343.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 30
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 143.91
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 143.91
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 143.91	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Leste	

**24 - Cômodos**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Shopping  
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**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

500

**04 - Testada/Frente (em metros)**

10

**05 - Fundos (em metros)**

10

**06 - Lado Direito (em metros)**

50

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

50

**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?**

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

**10 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

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

Sim

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

Sim

**13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Sim

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

Sim

**15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**

Não

**CONCLUSÃO****01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - vistoria externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

-

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

-

**04 - Observações Finais**

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Estrada Expedicionários, nº 1597, Lote 193/Quadra 6, Cabuis, Município de Nilópolis– RJ. Coordenada :22°48'12.8"S 43°24'02.4"W

Como trata-se de vistoria externa, foi utilizado a área construída informadas nos documentos.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "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.

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\$ 490.000,00**


Endereço <b>Estrada Expedicionários, 1200/22°48'19.2"S 43°24'11.5"W , Cabuis</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>175,00</b>	Valor <b>R\$ 490.000,00</b>		
Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>250,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-nilopolis-com-garagem-175m2-venda-RS490000-id-2745963200/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-nilopolis-com-garagem-175m2-venda-RS490000-id-2745963200/</a>			

**AMOSTRA 2**
**R\$ 75.000,00**


Endereço <b>Rua Sargento Manuel Rodrigues, 1527 , Cabuis</b>		
Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 75.000,00</b>	
Área do terreno <b>116,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cabuis-bairros-nilopolis-116m2-venda-RS75000-id-2778407164/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cabuis-bairros-nilopolis-116m2-venda-RS75000-id-2778407164/</a>		

**AMOSTRA 3**
**R\$ 280.000,00**


Endereço <b>Rua Dona Vicentina, - , Paioi de Pólvora</b>		
Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 280.000,00</b>	
Área do terreno <b>400,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/excelente-oportunidade-para-empresendimentos-grande-terreno-400m2-1261570993?lis=listing_1100">https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/excelente-oportunidade-para-empresendimentos-grande-terreno-400m2-1261570993?lis=listing_1100</a>		

**AMOSTRA 4**
**R\$ 120.000,00**


Endereço <b>Estrada Nilo Peçanha, - , Olinda</b>		
Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 120.000,00</b>	
Área do terreno <b>237,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/imperdível-oportunidade-única-2-terrenos-a-venda-em-unamar-Invista-no-seu-futuro-1376796461?lis=listing_1100">https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/imperdível-oportunidade-única-2-terrenos-a-venda-em-unamar-Invista-no-seu-futuro-1376796461?lis=listing_1100</a>		

**AMOSTRA 5**
**R\$ 120.000,00**


Endereço <b>Estrada Nilo Peçanha, - , Olinda</b>		
Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b>	Valor <b>R\$ 120.000,00</b>	
Área do terreno <b>237,00</b>	Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/imperdível-oportunidade-única-2-terrenos-a-venda-em-unamar-Invista-no-seu-futuro-1376796461?lis=listing_1100">https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/imperdível-oportunidade-única-2-terrenos-a-venda-em-unamar-Invista-no-seu-futuro-1376796461?lis=listing_1100</a>		

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

 Metodologia  
**Método Evolutivo**

 Grau de precisão  
**III**

 Grau de fundamentação  
**II**

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2							
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	143,91	R\$ 2.303,49	1,06	0,259	R\$ 1.809,81	R\$ 260.449,68
1	175,00	R\$ 2.303,49	1,20	0,259	R\$ 2.048,26	R\$ 358.446,08
2						
3						
4						
5						

**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	250,00	R\$ 131.553,92	R\$ 526,22	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 435,71
2	116,00	R\$ 75.000,00	R\$ 646,55	1,00	0,90	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 482,97
3	400,00	R\$ 280.000,00	R\$ 700,00	0,85	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 504,00
4	237,00	R\$ 120.000,00	R\$ 506,33	1,05	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 437,47
5	237,00	R\$ 120.000,00	R\$ 506,33	1,05	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 437,47

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 459,52</b>	<b>R\$ 321,67</b>	<b>R\$ 597,38</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 459,52</b>	<b>R\$ 437,70</b>	<b>R\$ 481,34</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>31.8912</b>	<b>6.9401</b>	<b>1.53</b>	<b>0.095</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>500,00</b>	<b>R\$ 459,52</b>	<b>R\$ 229.761,74</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>143,91</b>	<b>R\$ 1.809,81</b>	<b>R\$ 260.449,68</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 490.211,42</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 490.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 343.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 490.000,00**

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 10 de Março de 2025



**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



Identificação do avaliando



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Identificação do logradouro



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



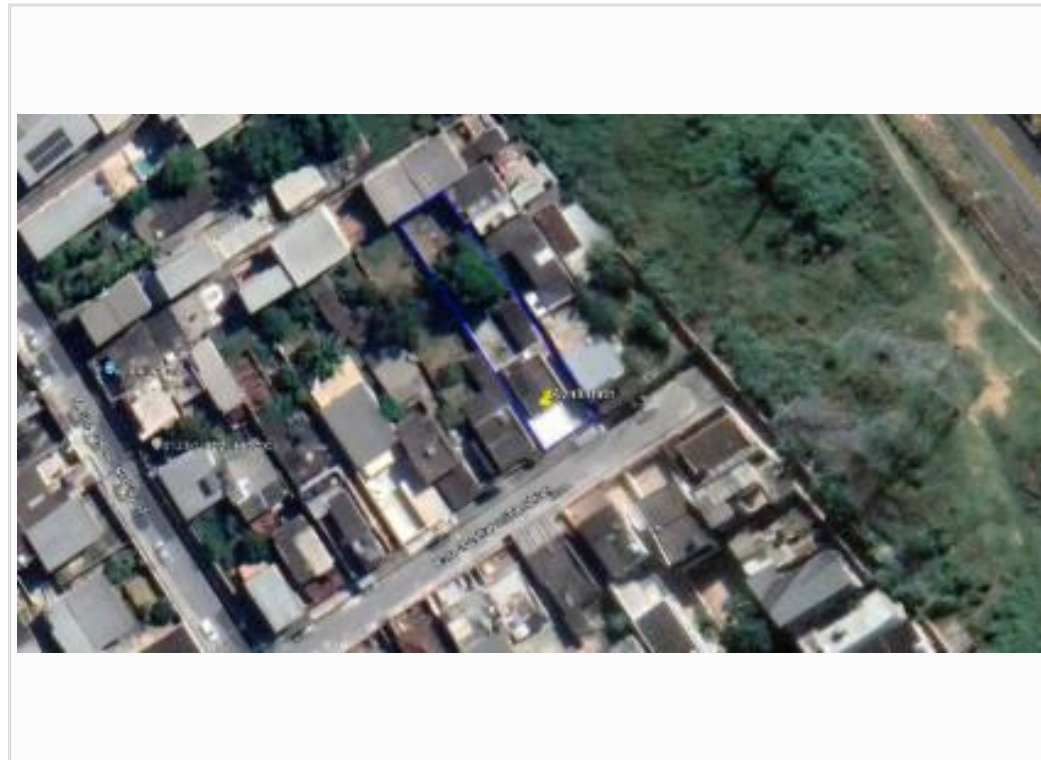
Identificação do vizinho à esquerda



Vizinho à frente



Identificação do vizinho à frente



Croqui do terreno