

### DADOS DO PEDIDO

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

### DADOS DO IMÓVEL

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

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 668.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 468.000,00**

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

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 342
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 342
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 0	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 342
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

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

**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  
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 m<sup>2</sup>)**

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
<b>Casa</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>362,00</b>	<b>R\$ 620.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>200,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

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
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>306,00</b>	<b>R\$ 590.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>225,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

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
<b>Casa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>259,00</b>	<b>R\$ 910.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>15</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>399,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

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
<b>Casa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>458,00</b>	<b>R\$ 695.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>400,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

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

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Outra</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 668.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 468.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 668.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

- Informações extraídas da matrícula nº 43175-A do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ: Prédio nº 410 e respectivo terreno - Matrícula não averba área construída.
- 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 342,00 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, Segunda-feira, 14 de Outubro 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



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


**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 342,00Unitário (R\$/ $m^2$ ): 1.954,34

Valor (R\$): 668.385,58


Valor adotado (R\$):  
668.000,00

OS: 0010252065

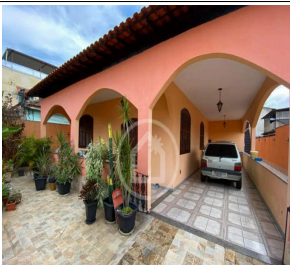
## Elemento Comparativo 1

	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 <sup>2</sup>	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 620.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANwYzN5UT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANwYzN5UT0</a>				


## 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 <sup>2</sup>	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 590.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwYzN5UT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwYzN5UT0</a>				


## 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 <sup>2</sup>	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 910.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwYzN5UT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwYzN5UT0</a>				

## 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 <sup>2</sup>	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 695.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwYzN5UT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwYzN5UT0</a>				

## 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 <sup>2</sup>	Data: 14/10/2024	Valor: R\$ 580.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wYzN5UT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wYzN5UT0</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	620.000,00	362,00	0,9	1.541,44	80	1,1852	1,0000	1,0143	1,0428	1,0000	1,0000	316,43	1.857,87	1,2053	1.857,87
2	590.000,00	306,00	0,9	1.735,29	80	1,1852	1,0000	0,9726	0,9737	1,0000	1,0000	163,83	1.899,12	1,0944	1.899,12
3	910.000,00	259,00	0,9	3.162,16	80	1,0000	1,0000	0,9329	0,8153	1,0000	1,0000	-796,35	2.365,81	0,7482	2.365,81
4	695.000,00	458,00	0,9	1.365,72	80	1,1852	1,0000	1,0372	0,9343	1,0000	1,0000	163,37	1.529,09	1,1196	1.529,09
5	580.000,00	300,00	0,9	1.740,00	80	1,1852	1,1319	0,9678	0,9968	1,0000	1,0000	379,83	2.119,83	1,2183	2.119,83
AV		342,00													1.954,34

## Resumo dos Resultados

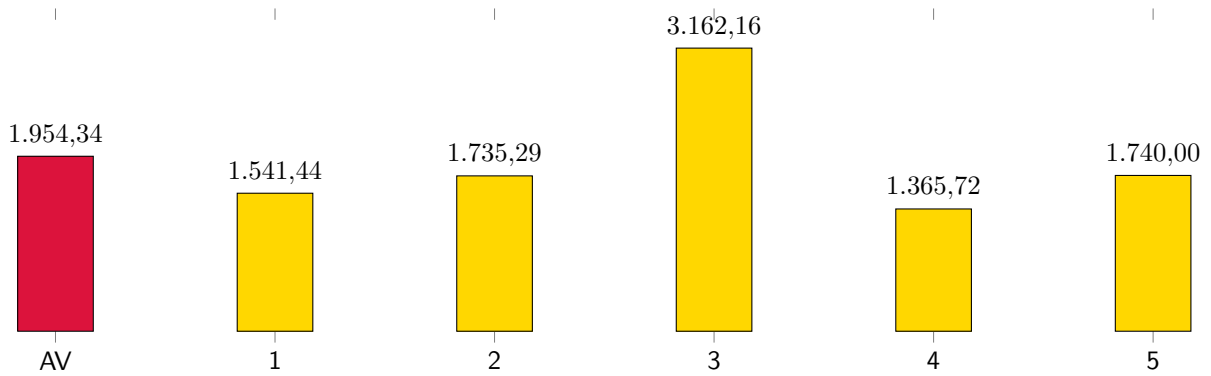
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.954,34	311,93	2.540,65	1.368,04	15,96	21,88	668.385,58

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

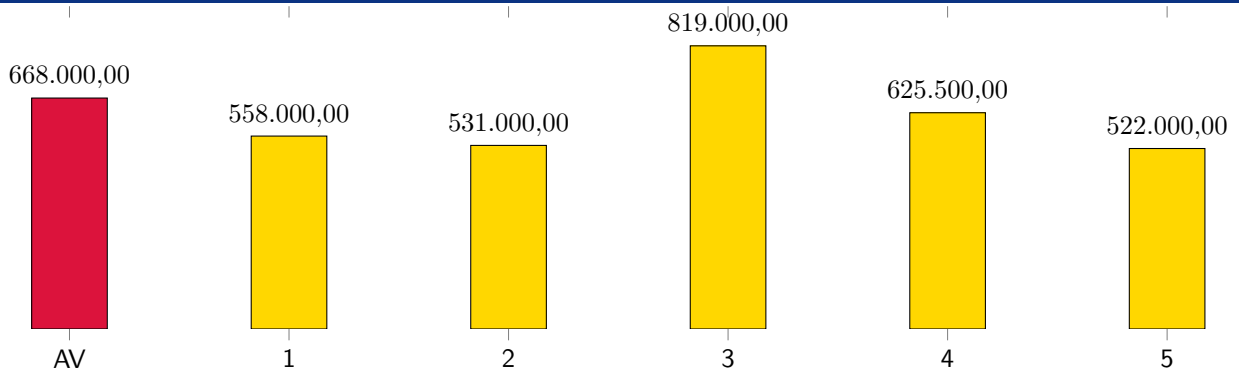
**R\$ 668.000,00**

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta