

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010332546	Data Solicitação 26/11/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ELIANE OLIVEIRA GONÇALVES	CPF/CNPJ 089.997.067-29	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Lassance Cunha	Número 170	Complemento Apto 402, Edifício Jardim Tropical	
Bairro Jardim Tropical	Município Nova Iguaçu	UF RJ	CEP 26010145
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 58.499	Núm. Registro de Imóveis 01º NOVA IGUAÇU - RJ	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
80,22m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.967,31/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 318.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 223.000,00

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Vistoria externa	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 80.22
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 80.22
21 - Área Averbada (em m²) 80.22	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

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

Ônibus

Coleta de Lixo

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 - Fração ideal (em %)**

0.82

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 realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

17 - 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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2022 sem comentários. Não consta informação de vaga de garagem e documento. Na presente avaliação não foi considerada vaga.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 290.000,00


Endereço
Rua Doutor Lassance Cunha, 170 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 64,00	Valor R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.531,25	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Contato Regina	Telefone Contato (21) 79124008	Nome Corretora Ella Consultoria	

AMOSTRA 2
R\$ 360.000,00


Endereço
Rua Doutor Lassance Cunha, 170 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 82,00	Valor R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.390,24	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Contato Regina	Telefone Contato (21) 79124008	Nome Corretora Ella Consultoria	

AMOSTRA 3
R\$ 340.000,00


Endereço
Rua Doutor Lassance Cunha, 170 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 82,00	Valor R\$ 340.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.146,34	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Contato Regina	Telefone Contato (21) 79124008	Nome Corretora Ella Consultoria	

AMOSTRA 4
R\$ 210.000,00


Endereço
Rua Carolina Ferreira, 192 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 45,00	Valor R\$ 210.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.666,67	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Contato Regina	Telefone Contato (21) 79124008	Nome Corretora Ângelo Brasil Imóveis	

AMOSTRA 5
R\$ 260.000,00


Endereço
Rua Dom Walmor, 183 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 94,00	Valor R\$ 260.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.765,96	
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples	

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-nova-iguacu-centro-RS260000/id-17509203/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	64,00	R\$ 4.531,25	0,90	0,97	1,03	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.078,13
2	82,00	R\$ 4.390,24	0,90	0,97	1,03	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.951,22
3	82,00	R\$ 4.146,34	0,90	0,97	1,03	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.731,71
4	45,00	R\$ 4.666,67	0,90	0,97	1,20	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 4.914,00
5	94,00	R\$ 2.765,96	0,90	0,97	1,30	-	-	-	-	-	-	1,270	S	R\$ 3.161,49
R\$ 4.100,09														R\$ 3.967,31

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.967,31	R\$ 2.777,12	R\$ 5.157,50

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.967,31	R\$ 3.532,72	R\$ 4.401,90
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
635.141	16.0094	1.53	0.2191

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
80,22	R\$ 3.967,31	R\$ 318.257,47

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 318.257,47
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 223.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 318.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Dezembro de 2024



Celso Iazzetti
0600891382

- 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 principal



Fachada principal



Número do Condomínio



Limite à direita



Limite à esquerda



Logradouro



Logradouro