

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010280825	Data Solicitação 10/07/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente JAMERSON CHARLES PINHEIRO		CPF/CNPJ 139.268.347-57

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alcides Maia	Número 235	Complemento	
Bairro Bento Ribeiro	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21550560
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 146.313	Núm. Registro de Imóveis 08º CRI RIO DE JANEIRO -	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

164,00m²

R\$ 766,78/m²

R\$ 125.751,39

ÁREA CONSTRUÍDA

204,00m²

R\$ 2.635,97/m²

R\$ 537.737,24

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 663.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 463.000,00

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) 7
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 3
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
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) 204
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 204
21 - Área Averbada (em m²) 204	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
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura/Madeira/Parede de Pedra	Forro de Madeira
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura/Madeira/Parede de Pedra	Forro de Madeira
Cozinha	1	Cerâmica	Revestimento Cerâmico	Forro de Madeira
Despensa	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	3	Cerâmica	Pintura/Papel de Parede	Laje
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Pintura/Parede de Pedra	Laje
Banheiro social	1	Cerâmica	Pintura	Forro de Madeira
Lavabo	1	Cerâmica	Revestimento Cerâmico	Forro de Madeira
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Revestimento Cerâmico	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Transporte Público - Trem Outro - Transporte Público - Trem	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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 164	04 - Testada/Frente (em metros) 8
05 - Fundos (em metros) 8	06 - Lado Direito (em metros) 20.5
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20.5	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 - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 380.000,00


Endereço Rua Elisa da Fonseca, 00 , Bento Ribeiro			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	0
Área privativa	Valor		
122,00	R\$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
230,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-bento-ribeiro-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-122m2-id-2714626706/			

AMOSTRA 2
R\$ 359.000,00


Endereço Rua Professor Sebastião Fontes, 00 , Bento Ribeiro			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3
Área privativa	Valor		
110,00	R\$ 359.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
225,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-patio-estacionamento-bento-ribeiro-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-110m2-id-2663357264/			

AMOSTRA 3
R\$ 550.000,00


Endereço Rua Silesia, 00 , Bento Ribeiro			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	5	3
Área privativa	Valor		
200,00	R\$ 550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
280,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-bento-ribeiro-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-200m2-id-2507866218/			

AMOSTRA 4
R\$ 165.000,00


Endereço Estrada Henrique de Melo, 00 , Bento Ribeiro			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Terreno - Lote	0	0	0
Área privativa	Valor		
187,00	R\$ 165.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
187,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bento-ribeiro-zona-norte-rio-de-janeiro-187m2-venda-RS165000-id-2724122634/			

AMOSTRA 5
R\$ 160.000,00

Endereço
Rua Ararapira, 00 , Bento Ribeiro
Tipo de Imóvel
Valor
Terreno - Lote
R\$ 160.000,00
Área do terreno
Padrão terreno
Topografia
194,00
Médio
Terreno Plano
URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-bento-ribeiro-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-194m2-id-2684468325/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Grau de precisão
Grau de fundamentação
Método Evolutivo
I
I
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	7	Nova Regular	60	11,67	0,055	20	0,044
1	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
2	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
3	15	Nova Regular	60	25,00	0,149	20	0,119
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	204,00	R\$ 2.205,83	1,25	0,044	R\$ 2.635,97	R\$ 537.737,24
1	122,00	R\$ 2.205,83	0,84	0,119	R\$ 1.632,40	R\$ 199.153,10
2	110,00	R\$ 2.205,83	0,84	0,119	R\$ 1.632,40	R\$ 179.564,27
3	200,00	R\$ 2.205,83	0,84	0,119	R\$ 1.632,40	R\$ 326.480,49
4	187,00					
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	230,00	R\$ 180.846,90	R\$ 786,29	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,040	S	R\$ 735,97
2	225,00	R\$ 179.435,73	R\$ 797,49	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,040	S	R\$ 746,45
3	280,00	R\$ 223.519,51	R\$ 798,28	1,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,060	S	R\$ 761,56
4	187,00	R\$ 165.000,00	R\$ 882,35	1,00	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,030	S	R\$ 817,94
5	194,00	R\$ 160.000,00	R\$ 824,74	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,040	S	R\$ 771,96

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Testada), F5 (Vegetação), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 766,78	R\$ 536,74	R\$ 996,81

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 766,78	R\$ 745,05	R\$ 788,51
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
31.7572	4.1416	1.53	0.0567

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m ²)	Valor unitário(R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
164,00	R\$ 766,78	R\$ 125.751,39
Área construída averbada (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
204,00	R\$ 2.635,97	R\$ 537.737,24

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 663.488,62
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 663.000,00
Fator de liquidez	0,6983
Valor de venda forçada	R\$ 463.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 663.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 12 de Julho de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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.

11/07/2024 14:26

22°51'43"S / 43°21'53"W



Fachada

11/07/2024 14:20

22°51'45"S / 43°21'48"W



Placa da rua

11/07/2024 14:26

22°51'43"S / 43°21'54"W



Número do imóvel

11/07/2024 14:25

22°51'43"S / 43°21'54"W



Vizinho da direita

11/07/2024 14:25

22°51'43"S / 43°21'53"W



Vizinho da esquerda



Rua cima



CROQUI AMOSTRAS