

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010114086	Data Solicitação 06/06/2024	
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167	
Proponente VINICIUS PESSANHA GOMES		CPF/CNPJ 087.164.657-92	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Thiers Cardoso	Número 42	Complemento Lote 25, Quadra 11	CEP 28020210
Bairro Parque Jockey Club	Município Campos dos Goytacazes		UF RJ
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.610	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI CAMPOS DOS	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA CONSTRUÍDA 163,67m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 3.582,31/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 586.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 440.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 9
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Mínimo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 163.67
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 163.67	22 - Área não Averbada (em m²) 163.67
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Varandão	2	Cerâmica	Emassada e Pintada	Telha cerâmica
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado
Corredor	1	Porcelanato	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado
Banheiro social	1	Cerâmica	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado
Dormitório	2	Porcelanato	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado
Suíte	1	Porcelanato	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado
Cozinha	1	Porcelanato	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Emassada e Pintada	Emassado e Pintado

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	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 Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Jóquei Club é um bairro de classe média, localizado na cidade de Campos de Goytacazes/RJ. Está em uma região com predominância de uso residencial e densidade demográfica alta. O imóvel está em uma via local e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: Av. Pres. Kennedy (210 m), Av. Winston Churchill (500 m), Av. N. Sra do Carmo (750 m). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há alguns equipamentos de educação, saúde, lazer e cultura próximos ao local, no raio de 1,5km. O imóvel está à aproximadamente 3,2 Km da Universidade Estadual do Norte Fluminense – UENF. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 420	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 12	06 - Lado Direito (em metros) 35
07 - Lado Esquerdo (em metros) 35	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 Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.
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? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
11 - Observações Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel.	12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa / Sem acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais Por se tratar de vistoria externa não foi possível confirmar a área construída do imóvel, sendo considerada a área averbada em matrícula. A divisão interna do imóvel e seus acabamentos internos foram obtidos por meio de laudo anterior disponibilizado pelo banco. Embora a vistoria seja externa o imóvel aparenta obter condições normais de habitabilidade.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 550.000,00

Endereço
Rua Aguinaldo Machado, 130 , Parque Jôquei Club

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	3

Área privativa	Valor
140,00	R\$ 550.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-joquei-club-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-140m2-venda-RS550000-id-2655497842/>
AMOSTRA 2
R\$ 650.000,00

Endereço
Rua Herval Ribeiro de Castro, 121 , Parque Jôquei Club

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4

Área privativa	Valor
208,00	R\$ 650.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-joquei-club-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-208m2-venda-RS650000-id-2603304198/>
AMOSTRA 3
R\$ 290.000,00

Endereço
Rua Doutor Arnaldo Rosa Viana, 150 , Parque Jôquei Club

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
85,00	R\$ 290.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

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

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-doutor-arnaldo-rosa-viana-parque-joquei-2995252489.html>
AMOSTRA 4
R\$ 290.000,00

Endereço
Rua Antônio Calado, 229 , Parque Jôquei Club

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
70,00	R\$ 290.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
130,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-joquei-club-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-70m2-venda-RS290000-id-2650003629/>

AMOSTRA 5
R\$ 699.990,00


Endereço Rua Pedro Marins, 661 , Parque Turf Club			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 127,00	Valor R\$ 699.990,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 378,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-turf-club-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-127m2-venda-RS699990-id-2698809781/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	140,00	R\$ 3.928,57	0,90	1,00	1,00	1,19	0,96	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 4.066,07
2	208,00	R\$ 3.125,00	0,90	1,00	1,00	1,07	1,06	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 3.178,13
3	85,00	R\$ 3.411,76	0,90	1,00	1,00	1,12	0,92	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 3.193,41
4	70,00	R\$ 4.142,86	0,90	1,00	1,00	1,12	0,90	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 3.803,14
5	127,00	R\$ 5.511,73	0,90	0,90	0,78	1,12	0,94	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 3.670,81
													R\$ 4.023,99	R\$ 3.582,31

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.582,31	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.507,62	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.657,01
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.582,31	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.316,16	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.848,47
Desvio padrão 388.9835	Coef. Variação 10.8584	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1486

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 163,67	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.582,31	Valor parcial (R\$) R\$ 586.317,16
-------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 586.317,16
Fator de liquidez	0,7509
Valor de venda forçada	R\$ 440.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 586.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

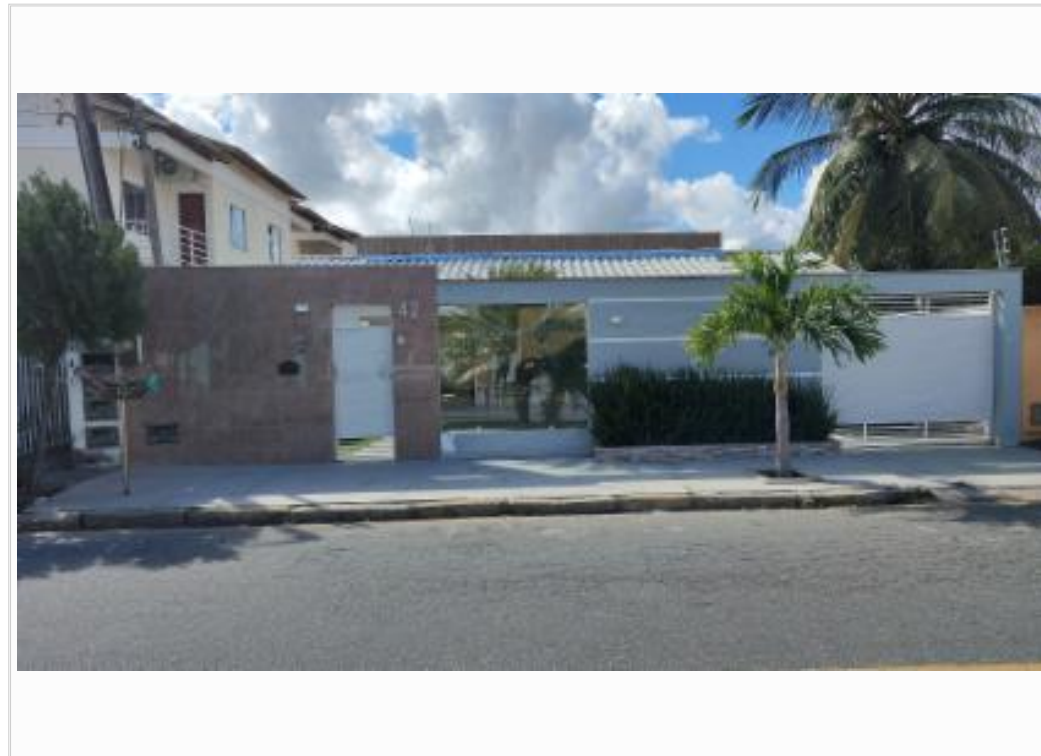
São Paulo, Terça-feira, 11 de Junho de 2024

**Franz Omar Gomez Flores**
5069767167

- 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 / Data e Hora



Fachada



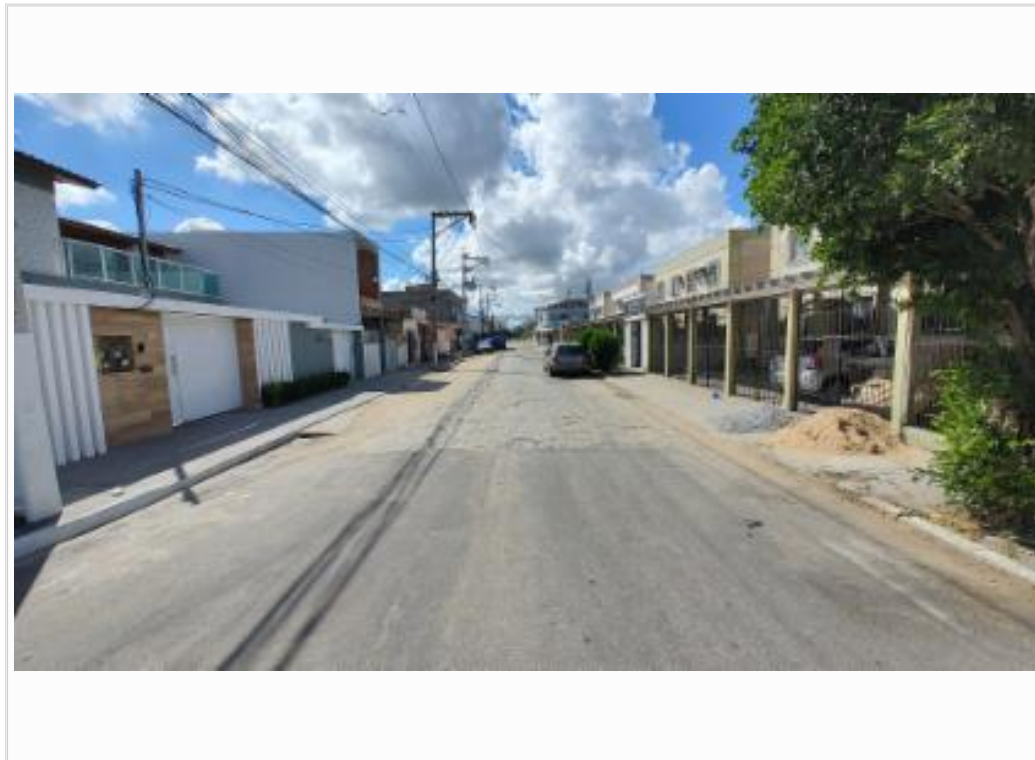
Fachada



Fachada



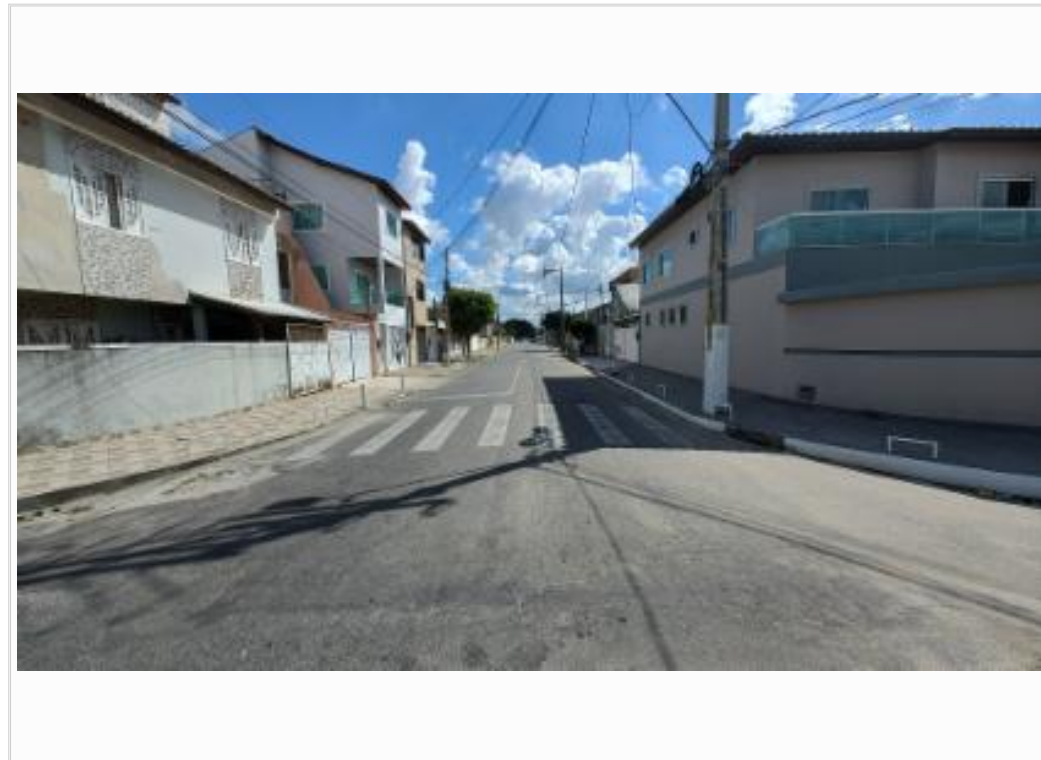
Numeração do imóvel



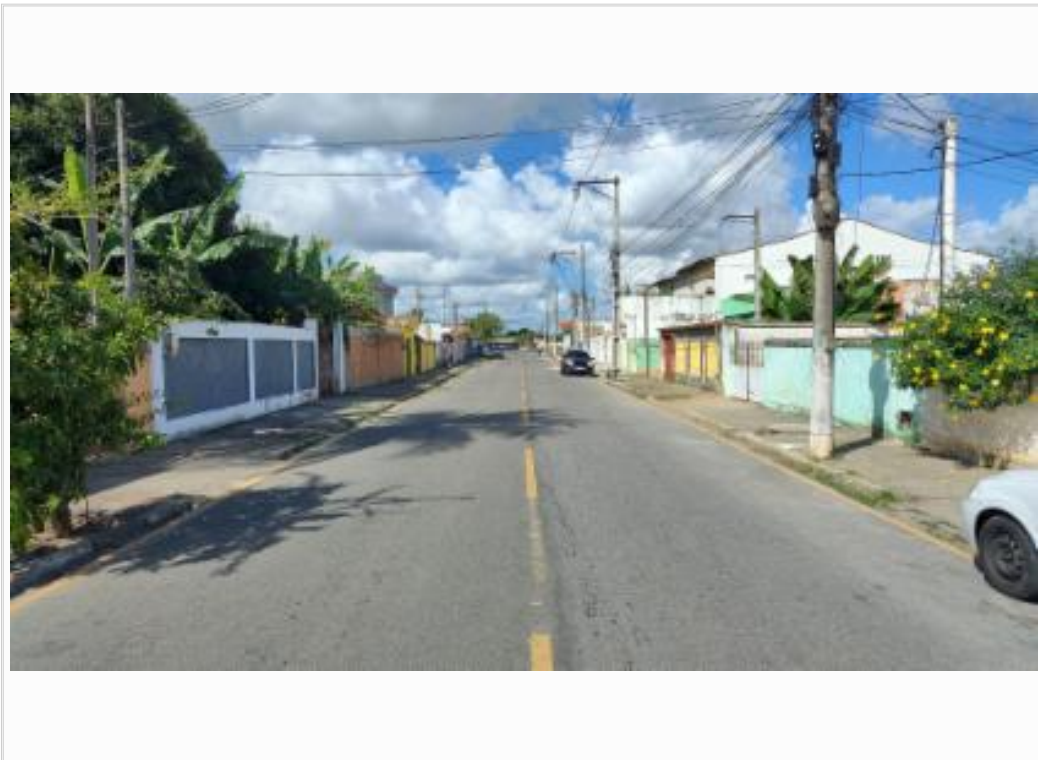
Rua Dr. Thiers Cardoso



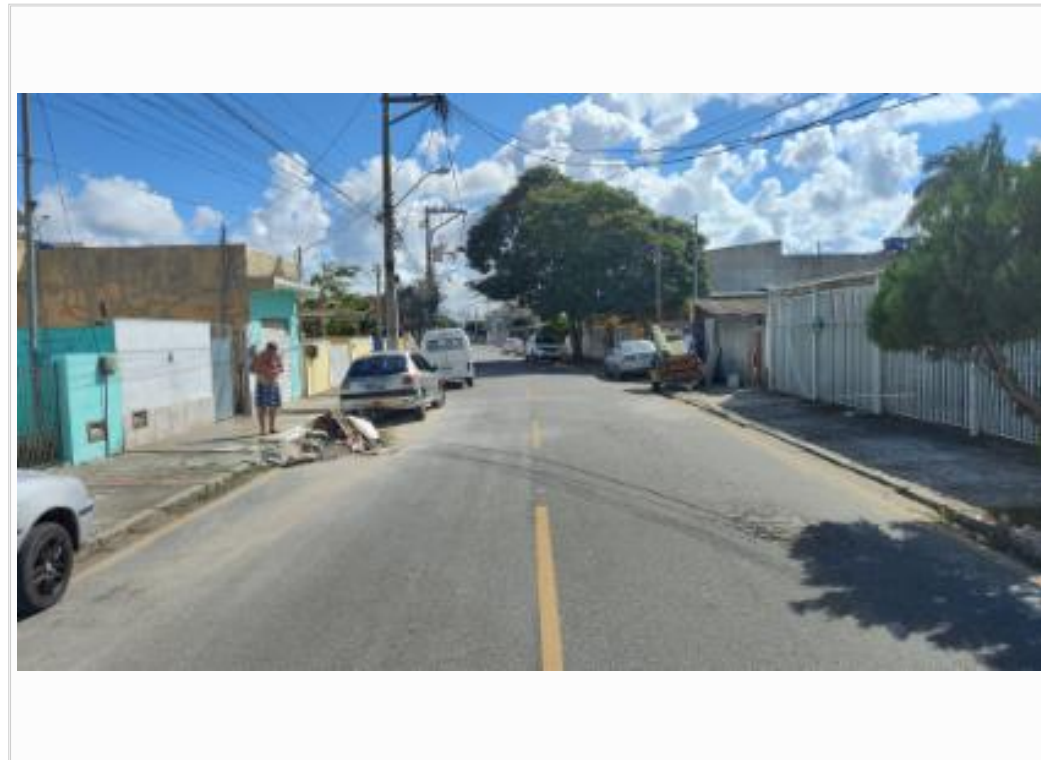
Rua Dr. Thiers Cardoso



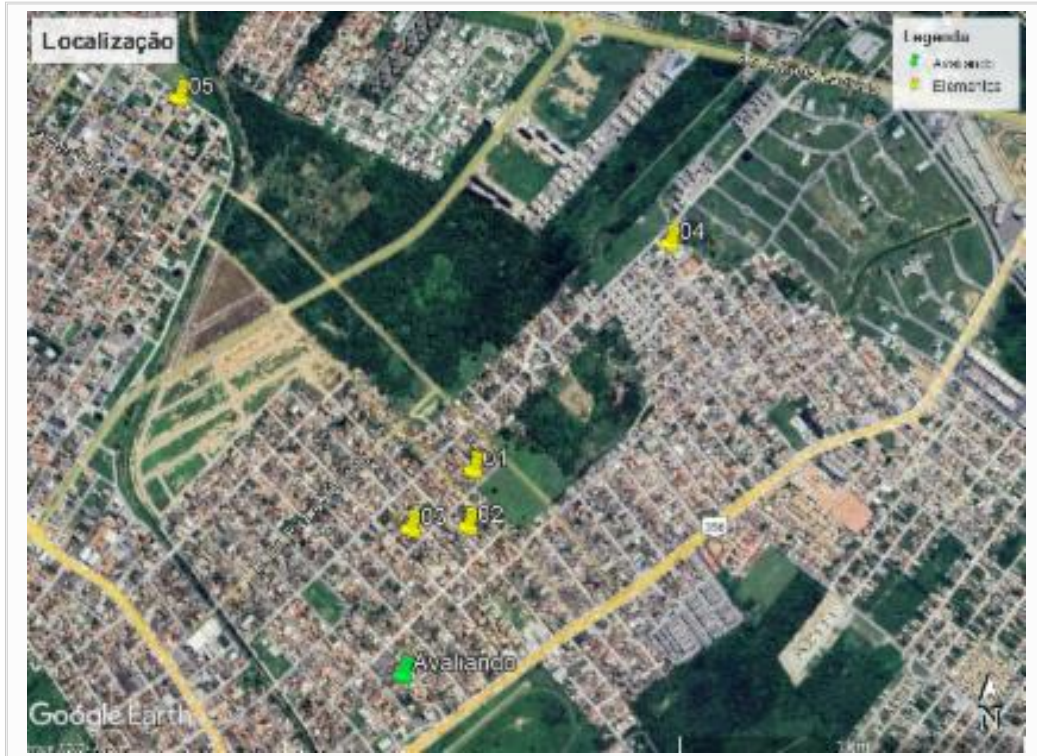
Rua Dr. Thiers Cardoso



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Mapa dos elementos