

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010314105	Data Solicitação 26/09/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente DOUGLAS BAPTISTA FERREIRA		CPF/CNPJ 143.093.707-64

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua XV de Novembro	Número 211	Complemento Lote 41 - 22°44'50.2"S 42°52'30.9"W	
Bairro Outeiro das Pedras	Município Itaboraí	UF RJ	CEP 24812168
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19097	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE ITABORAI	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

360,00m²

R\$ 174,67/m²

R\$ 62.882,50

ÁREA CONSTRUÍDA

257,00m²

R\$ 2.033,21/m²

R\$ 522.535,81

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 585.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 410.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL
IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
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 Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
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) 257
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 257
21 - Área Averbada (em m²) 257	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	0	0	0	0

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

Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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 m²)

360

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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

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.

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

Não

06 - Observações

Não foi possível verificar se as metragens que constam no documento municipal estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no 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?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua XV de Novembro, nº 211, Lote 41, Outeiro das Pedras, Município de Itaboraí – RJ. Coordenadas: 22°44'50.2"S 42°52'30.9"W

Na matrícula não consta a identificação do imóvel, nos registros da prefeitura, onde a informação está atualizada, consta a identificação atual, sendo possível vincular os documentos conforme o cadastro do imóvel, que consta na Av. 12.

Dados extraídos da Matrícula nº 19.097 do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí – RJ, IPTU com inscrição cadastral nº 013979-001 e constatações externas feitas "in loco", durante a vistoria.

Como trata-se de vistoria externa foi utilizados as áreas constatadas nos documentos, sendo que o avaliando possui área de terreno de 360,00m² e área total construída, averbada, de 257,00m²

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\$ 350.000,00


Endereço Rua Mato Grosso, 58/22°45'10.2"S 42°52'37.5"W , Outeiro das Pedras			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
150,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
209,00	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://www.wdimobiliaria.com/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-em-itaborai-outeiro-das-pedras-409			

AMOSTRA 2
R\$ 70.000,00


Endereço Rua Padre Hugo Montedônio Rego, - , Rio Várzea		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 70.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Popular	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rio-varzea-bairros-itaborai-720m2-venda-RS140000-id-2693869221/		

AMOSTRA 3
R\$ 70.000,00


Endereço Rua Padre Hugo Montedônio Rego, - , Rio Várzea		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 70.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Popular	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rio-varzea-bairros-itaborai-720m2-venda-RS140000-id-2693869221/		

AMOSTRA 4
R\$ 70.000,00


Endereço Rua Leal Júnior, - , Outeiro das Pedras		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 70.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Popular	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-outeiro-das-pedras-bairros-itaborai-360m2-venda-RS70000-id-2743906566/		

AMOSTRA 5
R\$ 80.000,00


Endereço Rua Doutor Aloisio Moreira Soares, -/22°45'04.2"S 42°51'33.9"W , Ampliação		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 80.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
455,00	Popular	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-455-m-por-r\$-80.000-ampliacao-2984294668.html		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

 Metodologia
Método Evolutivo

 Grau de precisão
III

 Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	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	257,00	R\$ 2.285,92	1,20	0,259	R\$ 2.033,21	R\$ 522.535,81
1	150,00	R\$ 2.285,92	1,20	0,259	R\$ 2.032,64	R\$ 304.896,01
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	209,00	R\$ 45.103,99	R\$ 215,81	1,00	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 180,63
2	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 175,00
3	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 175,00
4	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 175,00
5	455,00	R\$ 80.000,00	R\$ 175,82	1,00	0,90	1,00	1,06	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 167,74

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 174,67	R\$ 122,27	R\$ 227,08

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 174,67	R\$ 171,54	R\$ 177,81
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
4.5811	2.6227	1.53	0.0359

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 174,67	R\$ 62.882,50
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
257,00	R\$ 2.033,21	R\$ 522.535,81

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 585.418,31
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 585.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 410.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 585.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Outubro de 2024



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, vista 01



Fachada do avaliando, vista 02



Fachada do avaliando, vista 03



Fachada do avaliando, vista 04



Fachada do avaliando, vista 05



Identificação do avaliando



Hidrômetro



Medidor de energia



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 frontal



Identificação do vizinho frontal



Localização do imóvel