

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010304481	Data Solicitação 04/12/2024
Empresa responsável BRASPLAN RIO PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO	Avaliador responsável Antônio José Dias de Lemos	CREA 45.259-D/RJ
Proponente FLAVIO SANTIAGO DA ROCHA		CPF/CNPJ 124.693.367-59

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sernambi	Número 76	Complemento	
Bairro Pechincha	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22743220
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7036	Núm. Registro de Imóveis 09º CRI do Rio de	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 1.200.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 913.000,00**

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) 10
05 - Ano Construção 1990	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 4
13 - N° de Vagas Cobertas 3	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Alumínio / Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 288
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 288
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Outros - Unifamiliar / Multifamiliar	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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Pechincha - Jacarepaguá é limitada pelos seguintes sub-bairros de Jacarepaguá: Freguesia, Tanque e Taquara.

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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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 consta na Certidão do Registro de Imóveis a área de construção do imóvel avaliando.

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

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

08 - Observações

O imóvel trata-se de casa.

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

Vistoria externa.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa.

04 - Observações Finais

Tendo em vista o imóvel estar localizado em rua fechada com guarita/portão, tipo condomínio fechado de casas, não foi possível realizar vistoria externa do imóvel, não tendo sido permitido acesso ao condomínio.

A área de construção utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.

A área de terreno foi obtida através da Matrícula.

Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado.

O imóvel foi estimado em bom estado de conservação, tendo em vista o laudo de avaliação de concessão (com vistoria interna) realizado por outro terceiro, datado de 2022.

Não foi possível obter a descrição interna do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 990.000,00

Endereço
Rua Sernambi, 312 , Pechincha

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

Área privativa	Valor
316,00	R\$ 990.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
290,50	Médio	Active de 10% a 20%

URL
Julio Bogoricin Imóveis - Tel.: 2187-4600 / Código na imobiliária: JBJ601210 / Casa duplex
AMOSTRA 2
R\$ 939.990,00

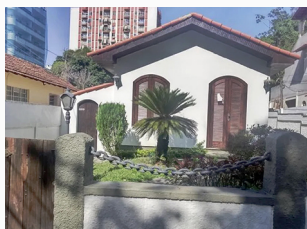
Endereço
Rua Sernambi, 311 , Pechincha

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

Área privativa	Valor
170,00	R\$ 939.990,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
379,50	Médio	Declive de 10% a 20%

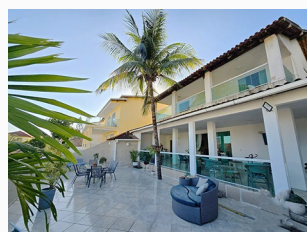
URL
DCampos Imóveis - Tel.: 99926-2410 / Código na imobiliária: DC311 / Casa duplex
AMOSTRA 3
R\$ 980.000,00

Endereço
Rua Sernambi, 61 , Pechincha

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

Área privativa	Valor
200,00	R\$ 980.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
741,13	Médio	Terreno Plano

URL
Sigo Imóveis - Tel.: 96490-1054 / Código na imobiliária: css288 / Casa linear
AMOSTRA 4
R\$ 1.450.000,00

Endereço
Rua Sernambi, 216 , Pechincha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	4	3

Área privativa	Valor
350,00	R\$ 1.450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
442,50	Médio	Active de 10% a 20%

URL
Marcelo Lisboa - Tel.: 99905-0872 / Código na imobiliária: CA0004 / Casa duplex

AMOSTRA 5
R\$ 798.000,00


Endereço Rua Soldado Joaquim de Lira, 99 , Pechincha			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
Área privativa 179,00	Valor R\$ 798.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 120,00	Padrão terreno Médio	Topografia Declive de 10% a 20%	
URL Imóveis Ponto Com - Tel.: 3496-1001 / Código na imobiliária: PECN40165 / Casa triplex			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.200.000,00
Fator de liquidez	0,7608
Valor de venda forçada	R\$ 913.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.200.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Rio de Janeiro, Terça-feira, 10 de Dezembro de 2024



Antônio José Dias de Lemos
45.259-D/RJ

- 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.



Identificação do condomínio



Acesso / Entrada do condomínio



Logradouro



Identificação do logradouro

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

PESQUISA DE MERCADO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores local, área, amenidades, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:

Fator local: influência da localização do imóvel, na região em questão;

Fator área: Visa corrigir as distorções existentes entre as áreas de maior ou menor dimensão dos imóveis pesquisados e daquela sob avaliação:

$$Fa = (Ap/Aa)^n$$

n = 0,125 - diferenças de áreas > 30%

n = 0,25 - diferenças de áreas < ou iguais a 30%

Fator amenidades: referente a infraestrutura da edificação e/ou conjunto, posição da unidade em relação a edificação e/ou conjunto, estado de conservação da unidade e/ou da edificação, ou ainda outras características específicas, consideradas caso a caso;

Fator padrão: padrão construtivo da unidade e/ou edificação;

Fator fonte: referente a amostra coletada ser oferta ou venda efetiva.

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Local	Fator Área	Fator Amenidades	Fator Padrão	Fator Fonte	V.U. Homogeneizado (R\$/m ²)
1	3.132,91	1,00	1,02	1,05	1,15	0,90	3.439,94
2	5.529,35	1,00	0,94	1,00	1,03	0,80	4.290,78
3	4.900,00	1,00	0,96	0,85	1,20	0,90	4.454,10
4	4.142,86	1,00	1,05	1,00	1,07	0,90	4.176,00
5	4.458,10	1,00	0,94	1,20	1,10	0,80	4.422,44

Valor Unitário: R\$ 4.156,65/m²

Limites de Confiança:

Limite Superior (+ 30%): R\$ 5.403,65/m²

Limite Inferior (- 30%): R\$ 2.909,66/m²

Como todas as amostras encontram-se dentro dos limites de confiança, adotaremos:

Valor Unitário Básico Médio: R\$ 4.157/m²

Portanto,

Valor do Imóvel: 288,00m² x R \$ 4.157/ m² = R\$ 1.197.216,00

Valor de Mercado do Imóvel (Arredondado): R\$ 1.200.000,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 1.200.000,00	
Cálculo do valor de liquidação forçada	
Considerações:	
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %	
IPTU 3.411,00 0,02% ao mês	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
Manutenção/administração 0,04% ao mês	Taxa da aplicação financ. 13,25% Taxa Selic+2%
Comissão de venda 0,20% ao mês	Inflação média ao ano 4,76% IPCA 12 meses
Total 1 0,26% ao mês	Custo financeiro 8,10% ao ano
	Total 2 0,65% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,92% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização 30 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 76,08% R\$ 913.000,00	

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	X	médio	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	alto	médio/alto		médio	médio/baixo	X
Absorção:	rápida	normal/rápida		normal	normal/difícil	X
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido		normal	normal/recessivo	X