

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010438101</b>	Data Solicitação <b>26/12/2024</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>JAMILSON DOS REIS SOUSA</b>		CPF/CNPJ <b>026.551.053-89</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua 21 de Abril</b>	Número <b>105</b>	Complemento <b>Lote 3, Quadra B</b>	
Bairro <b>Nova Iguaba</b>	Município <b>Iguaba Grande</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>28965856</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>8390</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Iguaba Grande/RJ</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m <sup>2</sup>	165,74m <sup>2</sup>
R\$ 76,72/m <sup>2</sup>	R\$ 4.780,54/m <sup>2</sup>
R\$ 27.619,58	R\$ 792.326,58
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 820.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 574.000,00	

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - Vistoria externa.	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 98.45
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 98.45
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 98.45	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Comercial	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Terra	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais

**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**

Novo

**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 m<sup>2</sup>)**

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?**

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**

Corretor

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria Externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria Externa

**04 - Observações Finais**

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua 21 de Abril, nº 105, Nova Iguaba, Município de Iguaba Grande - RJ. Coordenada de localização: 22°49'27.2"S 42°12'22.7"W.

Todas as metragens verificadas no local encontram-se em concordância com os dados documentados.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

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\$ 30.000,00	
	Endereço <b>Nova Iguaba, 0 , Nova Iguaba</b>		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 30.000,00</b>	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	<b>368,00</b>	<b>Popular</b>	<b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-368m2-venda-RS30000-id-2765047416/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-368m2-venda-RS30000-id-2765047416/</a>			
AMOSTRA 2		R\$ 32.500,00	
	Endereço <b>Nova Iguaba, 0 , Nova Iguaba</b>		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 32.500,00</b>	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	<b>360,00</b>	<b>Popular</b>	<b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-360m2-venda-RS32500-id-2553569530/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-360m2-venda-RS32500-id-2553569530/</a>			
AMOSTRA 3		R\$ 35.000,00	
	Endereço <b>Nova Iguaba, 0 , Nova Iguaba</b>		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 35.000,00</b>	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	<b>360,00</b>	<b>Popular</b>	<b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-360m2-venda-RS35000-id-2765048716/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-360m2-venda-RS35000-id-2765048716/</a>			
AMOSTRA 4		R\$ 32.000,00	
	Endereço <b>Nova Iguaba, 0 , Nova Iguaba</b>		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 32.000,00</b>	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	<b>450,00</b>	<b>Popular</b>	<b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iguaba-grande-bairros-iguaba-grande-450m2-venda-RS32000-id-2762634023/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iguaba-grande-bairros-iguaba-grande-450m2-venda-RS32000-id-2762634023/</a>			
AMOSTRA 5		R\$ 200.000,00	
	Endereço <b>Rua São Luiz, 0 , Nova Iguaba</b>		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	Área privativa	Valor	
	<b>77,00</b>	<b>R\$ 200.000,00</b>	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	<b>25</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Regular</b>
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
<b>360,00</b>	<b>Popular</b>	<b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-com-garagem-77m2-venda-RS200000-id-2659677631/?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-iguaba-bairros-iguaba-grande-com-garagem-77m2-venda-RS200000-id-2659677631/?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link</a>			

**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	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
1							
2							
3							
4							
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	165,74	R\$ 2.299,06	2,15	0,033	R\$ 4.780,54	R\$ 792.326,58
1						
2						
3						
4						
5	77,00	R\$ 2.299,06	1,22	0,209	R\$ 2.218,64	R\$ 170.835,19

**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	368,00	R\$ 30.000,00	R\$ 81,52	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 74,10
2	360,00	R\$ 32.500,00	R\$ 90,28	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 81,25
3	360,00	R\$ 35.000,00	R\$ 97,22	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 87,50
4	450,00	R\$ 32.000,00	R\$ 71,11	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 67,84
5	360,00	R\$ 29.164,81	R\$ 81,01	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 72,91

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 76,72</b>	<b>R\$ 53,70</b>	<b>R\$ 99,74</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 76,72</b>	<b>R\$ 71,45</b>	<b>R\$ 81,99</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>7.6963</b>	<b>10.0315</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1373</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>360,00</b>	<b>R\$ 76,72</b>	<b>R\$ 27.619,58</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>165,74</b>	<b>R\$ 4.780,54</b>	<b>R\$ 792.326,58</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 819.946,16</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 820.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 574.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 820.000,00**

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 3 de Janeiro de 2025



**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



fachada



placa do logradouro



logradouro



logradouro



vizinho à direita 01



vizinho a direita 02



Id do vizinho à direita



vizinho à esquerda