LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAH7150
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010352238**	**01/11/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
ARNALDO FIRMINO TEIXEIRA		**672.898.604-97**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Estrada Ponta Negra-Sampaio Correia	**5.005**	**RUA A, QUADRA B, LOTE 25, COND VILLAGIO DEL SOLE II**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Basilea (Sampaio Correia)	**Saquarema**	**RJ**	**28998335**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**33.875**	**CRI-SAQUAREMA / RJ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
450,00m²	**66,15m²**
R$ 189,63/m²	**R$ 3.593,04/m²**
R$ 85.332,72	**R$ 237.679,86**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 323.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 226.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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
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
Outro - 0

17 - Esquadrias
Outro - 0

18 - Área Privativa (em m²)
66.15

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
66.15

21 - Área Averbada (em m²)
66.15

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
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Fossa
Iluminação Pública
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Parque

06 - Localização
Suburbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

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)
450

04 - Testada/Frente (em metros)
15

05 - Fundos (em metros)
15

06 - Lado Direito (em metros)
30

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30

08 - Fração ideal (em %)
1

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 realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

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 habitalidade?

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

02 - Nome Acompanhante Vistoria

VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo de concessão de 2022, sem comentários

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 370.000,00



Endereço
RJ-118, 0/Condomínio Villagio Del Sole 2 , Ponta Negra

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

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 370.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-jacone-marica-rj-80m2-id-2571610402/

AMOSTRA 2 — R$ 55.000,00



Endereço
RJ-118, 0/Condomínio Villagio Del Sole 2 , Ponta Negra

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 55.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/loteamento-villagio-del-sole-2-em-jacone-saquarema-com-r-g-i-986211903

AMOSTRA 3 — R$ 70.000,00



Endereço
RJ-118, 0/Condomínio Villagio Del Sole 2 , Ponta Negra

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 70.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-jacone-marica-rj-450m2-id-2691071876/

AMOSTRA 4 — R$ 65.000,00



Endereço
RJ-118, 0/Condomínio Villagio Del Sole 2 , Ponta Negra

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 65.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-churrasqueira-jacone-marica-rj-360m2-id-2600480668/

AMOSTRA 5 — R$ 380.000,00



Endereço
RJ-118, 0/Condomínio Villagio Del Sole 2 , Ponta Negra

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

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 380.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-jacone-marica-rj-450m2-id-2665922007/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando		Nova(até 5 anos)	60	0,00	0,000	20	0,000
1	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
2							
3							
4							
5	10	Nova|Regular	60	16,67	0,003	20	0,080

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	66,15	R$ 2.763,88	1,30	0,000	R$ 3.593,04	R$ 237.679,86
1	80,00	R$ 2.763,88	0,70	0,036	R$ 1.865,07	R$ 149.205,30
2						
3						
4						
5	100,00	R$ 2.763,88	1,30	0,080	R$ 3.305,60	R$ 330.560,05

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	900,00	R$ 220.794,70	R$ 245,33	0,90	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 231,83
2	500,00	R$ 55.000,00	R$ 110,00	1,50	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,500	S	R$ 148,50
3	450,00	R$ 70.000,00	R$ 155,56	1,50	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,500	S	R$ 210,00
4	360,00	R$ 65.000,00	R$ 180,56	1,40	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	1,350	S	R$ 219,37
5	450,00	R$ 49.439,95	R$ 109,87	1,40	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,400	S	R$ 138,43

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 189,63**	**R$ 132,74**	**R$ 246,52**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 189,63**	**R$ 160,21**	**R$ 219,05**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
42.9937	**22.6726**	**1.53**	**0.3103**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
450,00	**R$ 189,63**	**R$ 85.332,72**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
66,15	**R$ 3.593,04**	**R$ 237.679,86**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 323.012,58**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 323.000,00**
Fator de liquidez	**0,6998**
Valor de venda forçada	**R$ 226.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 323.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 8 de Novembro de 2024



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



vista da fachada condomínio



id predial - condomínio



vista do logradouro externo



vista do logradouro externo



vista do logradouro externo



vista do logradouro externo



vista do logradouro externo



vista do logradouro externo