

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010309462	Data Solicitação 22/11/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente FABIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 088.732.817-29

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua C	Número 133	Complemento CASA 1	
Bairro Maria Turri	Município Rio das Ostras	UF RJ	CEP 28891204
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.682	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE RIO DAS OSTRAS	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****110,04m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 3.641,16/m²****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 401.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 321.000,00**

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) 7
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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 110.04
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

Lazer
Coleta de Lixo

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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)

0

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

0

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

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

06 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna 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?

Não

10 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

12 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Fotos externas

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel residencial, situado à Rua C, nº 133, Maria Turri, Município de Rio das Ostras - RJ. Coordenadas de localização: 22°31'32.0"S 41°59'10.7"W

Dados extraídos da Matrícula nº 24.682 do Serviço Registral e Notarial de Ofício Único de Rio das Ostras - RJ, Espelho de IPTU nº 01.7.354.0148.001 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

De acordo com os documentos, o avaliando possui uma área de terreno de 180,00m², área construída averbada de 110,04m² e fração ideal de 50,00%.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

A matrícula descreve o imóvel como integrante de condomínio, no entanto, no local foi verificado que tratam-se de duas casas geminadas, tendo sido instituído regime de condomínio sobre o terreno onde foram construídas. Não se trata de condomínio fechado, todas as casas possuem acesso direto à via pública. Na matrícula são mencionadas áreas comuns inexistentes no local.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. 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.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 250.000,00

Endereço
Avenida A, 0 , Maria Turri

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

Área privativa	Valor
66,00	R\$ 250.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-maria-turri-rio-das-ostras-rj-66m2-id-2633471786/>
AMOSTRA 2
R\$ 230.000,00

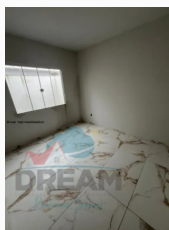
Endereço
Avenida A, 0 , Maria Turri

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

Área privativa	Valor
63,00	R\$ 230.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

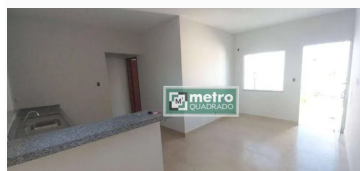
URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-maria-turri-rio-das-ostras-rj-63m2-id-2641851489/>
AMOSTRA 3
R\$ 210.000,00

Endereço
Rua Maria Clotildes Turri, 0 , Maria Turri

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	0

Área privativa	Valor
53,00	R\$ 210.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-maria-turri-rio-das-ostras-rj-53m2-id-2744188222/>
AMOSTRA 4
R\$ 240.000,00

Endereço
Avenida A, 0 , Maria Turri

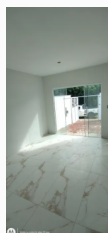
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	3

Área privativa	Valor
65,00	R\$ 240.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-maria-turri-rio-das-ostras-rj-65m2-id-2649922266/>

AMOSTRA 5
R\$ 210.000,00


Endereço Rua C, 532 , Maria Turri			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 54,00	Valor R\$ 210.000,00		
Idade aparente 7	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-maria-turri-rio-das-ostras-rj-54m2-id-2635763196/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	66,00	R\$ 3.787,88	0,90	1,14	0,94	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 3.681,82
2	63,00	R\$ 3.650,79	0,90	1,14	0,93	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 3.515,71
3	53,00	R\$ 3.962,26	0,90	1,14	0,91	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.744,34
4	65,00	R\$ 3.692,31	0,90	1,14	0,94	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 3.588,92
5	54,00	R\$ 3.888,89	0,90	1,14	0,91	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 3.675,00
		R\$ 3.796,43												R\$ 3.641,16

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.641,16	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.548,81	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.733,51
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.641,16	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.580,05	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.702,27
Desvio padrão 89.3163	Coef. Variação 2.453	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0336

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 110,04	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.641,16	Valor parcial (R\$) R\$ 400.673,14
-------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 400.673,14
Fator de liquidez	0,8000
Valor de venda forçada	R\$ 321.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 401.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 29 de Novembro 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



Fachada



Fachada



Identificação



Identificação



Logradouro



Logradouro



Vizinho



Vizinho