

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 641300091907	Data Solicitação 10/04/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente THIAGO LOPES DAS DORES	CPF/CNPJ 130.462.597-43	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cândido Benício	Número 446	Complemento Apto. 402, BI 01	
Bairro Freguesia de Jacarepaguá	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 21320060
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 431880	Núm. Registro de Imóveis 9º CRI do Rio de Janeiro/RJ	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
73,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 4.031,97/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 294.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 206.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Apartamento		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		0		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		73		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		73		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
73		0		
23 - Face do Imóvel				
Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
VISTORIA EXTERNA		VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	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 REGIAO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Ônibus	Urbano
Coleta de Lixo	
Parque	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO				
01 - Fração ideal (em %)				
0.01				

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?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Sim		
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - Observações		
Não		Não foi realizada vistoria interna.		
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		06 - Observações		
Não		Não foi realizada vistoria interna.		
07 - O imóvel possui vaga de garagem?		08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
Não		Sim		
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		12 - O imóvel possui características uni-familiares?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
Sim		Sim		
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?				
Não				

01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria	
Outros - VISTORIA EXTERNA		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. Não foi fornecido laudo inicial. Não ha informação da área util de construção nos documentos fornecidos. Na avaliação fo considerada área de 61 m2 semelhante a amostras no meemso edificio. Desaconselhamso a operação até a apresentação de documento com a área util.			

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 290.000,00
	Endereço				
	Rua Cândido Benicio, 446/Melodia e Lazer Condominio , Campinho				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	2	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	61,00	R\$ 290.000,00	R\$ 4.754,10		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10		Médio	NovalRegular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campinho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-61m2-venda-RS290000-id-2722978537/					
AMOSTRA 2					R\$ 350.000,00
	Endereço				
	Rua Cândido Benicio, 446/Melodia e Lazer Condominio , Campinho				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	2	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	72,00	R\$ 350.000,00	R\$ 4.861,11		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10		Médio	NovalRegular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-72m2-venda-RS350000-id-2790597331/					
AMOSTRA 3					R\$ 300.000,00
	Endereço				
	Rua Cândido Benicio, 447 , Campinho				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	2	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	65,00	R\$ 300.000,00	R\$ 4.615,38		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10		Médio	NovalRegular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS300000-id-2677837695/					
AMOSTRA 4					R\$ 320.000,00
	Endereço				
	Rua Cândido Benicio, 447 , Campinho				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	2	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	73,00	R\$ 320.000,00	R\$ 4.383,56		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10		Médio	NovalRegular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-73m2-venda-RS320000-id-26213897559/					
AMOSTRA 5					R\$ 265.000,00
	Endereço				
	Rua Cândido Benicio, 447 , Campinho				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	2	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	70,00	R\$ 265.000,00	R\$ 3.785,71		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10		Médio	NovalRegular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-70m2-venda-RS265000-id-2733704651/					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	61,00	R\$ 4.754,10	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.278,69		
2	72,00	R\$ 4.861,11	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.375,00		
3	65,00	R\$ 4.615,38	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.153,84		
4	73,00	R\$ 4.383,56	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.945,20		
5	70,00	R\$ 3.785,71	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.407,14		
R\$ 4.479,97														R\$ 4.031,97		
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)																
HOMOGENEIZAÇÃO																

HOMOGENEIZAÇÃO



vista da fachada



vista da fachada vizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro