

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010203816	Data Solicitação 22/12/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ANDRESON LUIZ DA SILVA		CPF/CNPJ 070.370.837-63

DADOS DO IMÓVEL




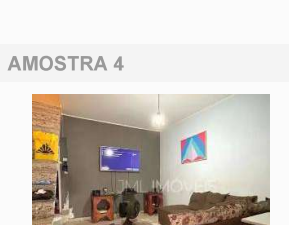
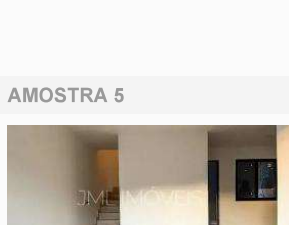
Endereço Estrada Rosário	Número 1058	Complemento Casa II, Lot. Chácaras Rio Petrópolis	
Bairro Jardim Primavera	Município Duque de Caxias	UF RJ	CEP 25215365
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 40.739	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Duque de	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA CONSTRUÍDA****83,89m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 3.942,50/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 331.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 232.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação										
Casa	Condomínio										
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)										
Habitado	15										
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	2										
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios										
3	2										
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas										
0	2										
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal										
2	Pixtura										
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)										
Outro - Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa	83,89										
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)										
0,00	83,89										
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)										
83,89	0,00										
23 - Face do Imóvel											
24 - Cômodos											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vistoria externa</td> <td>Vistoria externa</td> <td>Vistoria externa</td> <td>Vistoria externa</td> <td>Vistoria externa</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
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	10 - Estado de Conservação										
Normal	Regular										
11 - Infraestrutura											
Interna											
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO											
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana										
Residencial Multifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefonia										
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos										
Asfalto	Neutrum										
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização										
Centro Comercial Ónibus Cidade de Lixo Escola Clínica/Hospitais	Urbano										
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada										
Crescente	25% - 75%										
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro										
Residencial	Amplio										
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região										
	Normal										
13 - Fatores Valorizantes											
Neutrum											
TERRENO											
01 - Topografia	02 - Formato										
Plano/Sem-Plano	Regular (Geométrico)										
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)										
99,84	4,15										
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)										
0,00	0,00										
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração Ideal (em %)										
0,00	8,24										
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA											
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a estabilidade física do mesmo, o imóvel pode ser escrito como garantia?	02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrícula e IPTU do imóvel?										
Sim	Sim										
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - Observações										
Não	Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa										
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - Observações										
Não	Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa										
07 - O imóvel possui vaga de garagem?	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?										
Sim	Sim										
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	10 - Observações										
Não	Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa										
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	12 - Observações										
Não	Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa										
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou precedência?										
Sim	Não										
15 - Observações	16 - O imóvel possui características uni-familiares?										
Não foi possível verificar, foi feita vistoria externa	Sim										
17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?										
Sim	Sim										
19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?										
Sim	Sim										
21 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?											
Não											
CONCLUSÃO											
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante										
Outros - Outros	Vistoria externa										
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais										
Vistoria externa	Coordenadas do imóvel -22,678579, -43,278202 IPTU e Matrícula em vinculum pelo endereço.										

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	RS 350.000,00
 <p>Endereço: Rua Carlos Gomes, 84 - Saracuruna</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Quartos: 2</p> <p>Banheiros: 2</p> <p>Vagas: 2</p> <p>Área privativa: Valor R\$ 87,00</p> <p>Área pública: Valor R\$ 263.000,00</p> <p>Idade aparente: Médio</p> <p>Padrão de acabamento: Estado de conservação Novo/Regular</p> <p>Área do terreno: 8,81</p> <p>Padrão terreno: Topografia Terreno Plano</p> <p>URL: https://www.chavesantam.com.br/immov/asa-a-venda-2-quartos-com-garagem-4-dupe-de-casas-jrdm-prm-ava-rs350000-3446848</p>	
 <p>Endereço: Alameda Araújo, 351 - Jardim Primavera</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Quartos: 2</p> <p>Banheiros: 1</p> <p>Vagas: 1</p> <p>Área privativa: Valor R\$ 200.000,00</p> <p>Área pública: Valor R\$ 100.000,00</p> <p>Idade aparente: 15</p> <p>Padrão de acabamento: Estado de conservação Novo/Regular</p> <p>Área do terreno: 8,81</p> <p>Padrão terreno: Topografia Terreno Plano</p> <p>URL: https://www.chavesantam.com.br/immov/asa-a-venda-2-quartos-com-garagem-4-dupe-de-casas-jrdm-prm-ava-rs300000-34027841</p>	
 <p>Endereço: Rodovia Washington Luiz, 188 - Santa Cruz de Serra</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Quartos: 2</p> <p>Banheiros: 1</p> <p>Vagas: 1</p> <p>Área privativa: Valor R\$ 200.000,00</p> <p>Área pública: Valor R\$ 150.000,00</p> <p>Idade aparente: 10</p> <p>Padrão de acabamento: Estado de conservação Novo/Regular</p> <p>Área do terreno: 8,81</p> <p>Padrão terreno: Topografia Terreno Plano</p> <p>URL: https://www.chavesantam.com.br/immov/asa-a-venda-2-quartos-com-garagem-4-dupe-de-casas-jrdm-prm-ava-rs350000-34027840</p>	
 <p>Endereço: Rodovia Washington Luiz, 307 - Santa Cruz de Serra</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Quartos: 2</p> <p>Banheiros: 2</p> <p>Vagas: 2</p> <p>Área privativa: Valor R\$ 70,00</p> <p>Área pública: Valor R\$ 269.000,00</p> <p>Idade aparente: 10</p> <p>Padrão de acabamento: Estado de conservação Novatjet 8 anos</p> <p>Área do terreno: 8,81</p> <p>Padrão terreno: Topografia Terreno Plano</p> <p>URL: https://www.chavesantam.com.br/immov/asa-a-venda-2-quartos-com-garagem-4-dupe-de-casas-jrdm-prm-ava-rs300000-2696483</p>	
 <p>Endereço: Rodovia Washington Luiz, 9 - Santa Cruz de Serra</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Quartos: 2</p> <p>Banheiros: 3</p> <p>Vagas: 2</p> <p>Área privativa: Valor R\$ 100,00</p> <p>Área pública: Valor R\$ 160.000,00</p> <p>Idade aparente: 1</p> <p>Padrão de acabamento: Estado de conservação Novatjet 8 anos</p> <p>Área do terreno: 8,81</p> <p>Padrão terreno: Topografia Terreno Plano</p> <p>URL: https://www.chavesantam.com.br/immov/asa-a-venda-2-quartos-com-garagem-4-dupe-de-casas-jrdm-prm-ava-rs550000-3101974</p>	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão		Grau de fundamentação										
Comparativo direto de mercado	II		III										
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS													
Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAU	Valor homog. (R\$/m²)
1	R\$ 4.022,36	0,85	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,00	5	R\$ 3.821,14
2	R\$ 4.347,83	0,95	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,95	5	R\$ 3.823,92
3	R\$ 4.325,30	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,00	5	R\$ 4.109,04
4	R\$ 3.847,37	0,95	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	-	0,97	5	R\$ 3.637,80
5	R\$ 4.230,77	0,95	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,05	5	R\$ 4.233,19
	R\$ 4.174,85												R\$ 3.842,59
HOMOGENEIZAÇÃO													
N° aberturas	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 3.842,59	R\$ 2.759,75		R\$ 5.125,25									
SANEAMENTO													
N° aberturas	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 3.842,59	R\$ 3.784,69		R\$ 4.100,31									
Desvio padrão	Coeff. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade										
230,838	6,85	1,83	0,8801										
DETALHAMENTO DOS VALORES													
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)											
83,89	R\$ 3.842,59	R\$ 320.726,19											
QUADRO DE RESUMO													
Valor de avaliação	R\$ 330.736,10												
Fator de liquidez	0,7000												
Valor de venda forçada	R\$ 232.000,00												
AVALIAÇÃO FINAL													
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 231.000,00												

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Março de 2020

ENY KAGRI UONO SANCHEZ
 508110113

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 de avaliação emitidas pelo Conselho de Avaliação de Imóveis do Brasil (CAIB) e segue em conformidade com o Código de Ética e Postura Profissional dos Avaliadores Imobiliários.

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFERENCIAL 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, áreas e eventuais ônus do imóvel.

23/12/2025 14:09

22°40'46"S / 43°16'42"W



Fachada



Casa 2

23/12/2025 14:09

22°40'46"S / 43°16'42"W



Casa 2

23/12/2025 14:11

22°40'46"S / 43°16'42"W



1058 casa 2

23/12/2025 14:11

22°40'46"S / 43°16'42"W



1058 casa 2

23/12/2025 14:09

22°40'46"S / 43°16'42"W



Casa 1040

23/12/2025 14:08

22°40'46"S / 43°16'41"W



Logradouro

23/12/2025 14:08

22°40'46"S / 43°16'41"W



Logradouro

23/12/2025 14:09

22°40'46"S / 43°16'42"W



Logradouro

23/12/2025 14:11

22°40'46"S / 43°16'42"W



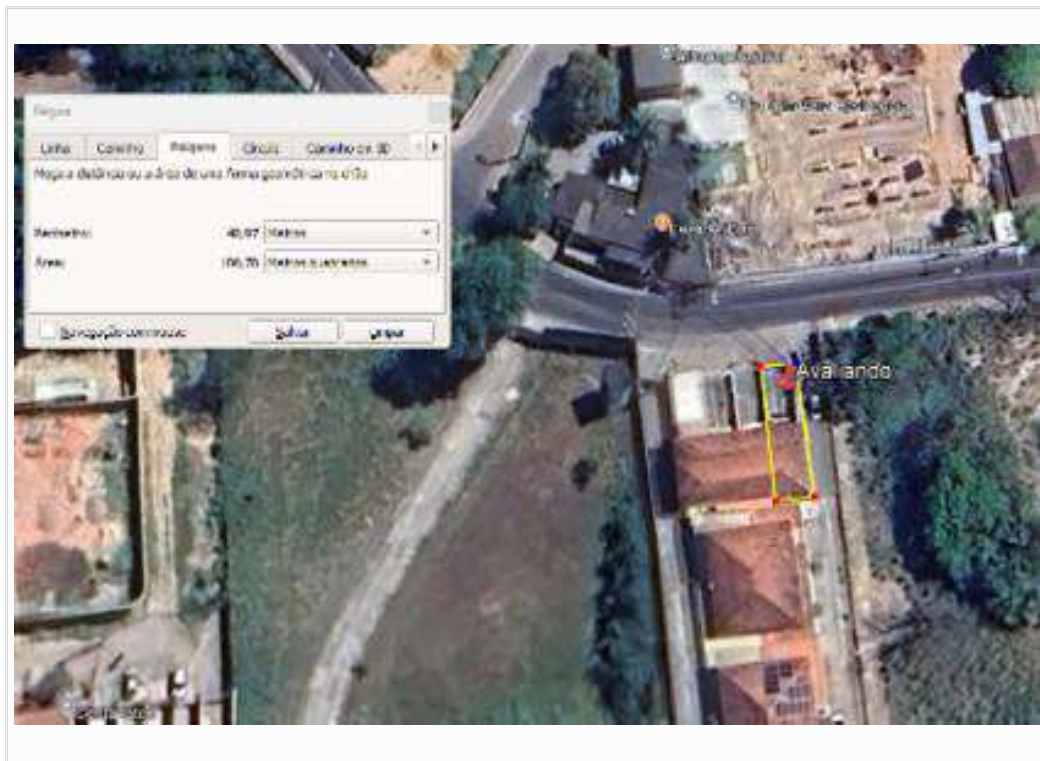
Logradouro



Amostras



Avaliando



Terreno