

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010332572	Data Solicitação 10/02/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente JEANNE ALVES DO NASCIMENTO PATROCÍNIO		CPF/CNPJ 069.826.877-67

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada Ademar Ferreira Torres	Número s/n	Complemento Casa 52, Condomínio Vivendas Caluge	
Bairro Caluge	Município Itaboraí	UF RJ	CEP 24808520
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 50.036	Núm. Registro de Imóveis Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 280.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 196.000,00

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 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 73.63
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 73.63
21 - Área Averbada (em m²) 73.63	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
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-baixo

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

TV Satélite

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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

Segurança

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Caluge, Ampliação e Calundu

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

180

04 - Testada/Frente (em metros)

9

05 - Fundos (em metros)

9

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 215.000,00



Endereço
Estrada Ademar Ferreira Torres, 230 , CALUGE

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

Área privativa	Valor
70,00	R\$ 215.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-caluge-bairros-itaborai-com-garagem-70m2-venda-RS215000-id-2741099619/>

AMOSTRA 2

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua Afonso Mello, 200 , Rio Várzea

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

Área privativa	Valor
75,00	R\$ 320.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-rio-varzea-bairros-itaborai-com-garagem-75m2-venda-RS320000-id-2646996259/>

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço
Rod. Governador Mário Covas, 289 , Ampliação

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

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Baixo	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-centro-bairros-itaborai-com-garagem-90m2-venda-RS450000-id-2730467114/>

AMOSTRA 4

R\$ 340.000,00



Endereço
Rod. Governador Mário Covas, 289 , Ampliação

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

Área privativa	Valor
92,00	R\$ 340.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Baixo	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-jardim-caluge-itaborai-rj-92m2-id-2627707514/>

AMOSTRA 5
R\$ 310.000,00

Endereço
Rua das Flores, s/n , Caluge

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

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 310.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Baixo	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
240,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-caluge-bairros-itaborai-com-garagem-90m2-venda-RS310000-id-2740237480/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 280.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 196.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 280.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 50.036 do Registro de Imóveis de Itaboraí - RJ: Terreno com 180,00 m² e Construção com 73,63 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 173503-001: Terreno com 252,23 m² e Construção com 73,63 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 73,63 m² e área de terreno de 180,00 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$35.000,00.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Vivendas Caluge, conforme documentação fornecida.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.800,00 a R\$5.000,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 13 de Fevereiro de 2025



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

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 2



Medidores



Numeração



Portão



Rua 2



Rua

OS: 0010332572

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Vivendas Caluge

Logradouro: EST ADEMAR FERREIRA TORRES,

Andar:

Complemento: CASA 52 - Condomínio
Vivendas Caluge

CEP: 24808-520

Bairro: CALUGE

Cidade: Itaboraí - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

AvaliaçãoÁrea (m^2): 73,63Unitário (R\$/ m^2): 3.806,46

Valor (R\$): 280.269,50

Valor adotado (R\$):
280.000,00

OS: 0010332572

Elemento Comparativo 1



Endereço: Estr. Ademar Ferreira Torres, 230				
CEP: 24850-000	Bairro: CALUGE	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: JOSE BATISTA	Contato:	Telefone: (21) 9646-65607		
Área Construída: 75,00 m ²	Data: 13/02/2025	Valor: R\$ 215.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kjN2kjM3ATM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Afonso Mello, 200				
CEP: 24812-128	Bairro: Rio Várzea	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: DELGADO IMÓVEIS	Contato:	Telefone: (21) 9852-35555		
Área Construída: 75,00 m ²	Data: 13/02/2025	Valor: R\$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AzN2kjM3ATM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rod. Governador Mário Covas, 289				
CEP: 24800-000	Bairro: Ampliação	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: GIGANTE IMÓVEIS	Contato:	Telefone: (21) 9704-81031		
Área Construída: 90,00 m ²	Data: 13/02/2025	Valor: R\$ 450.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EzN2kjM3ATM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rod. Governador Mário Covas, 289				
CEP: 24800-000	Bairro: Ampliação	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Celme Luiz Gonçalves Santos	Contato:	Telefone: (21) 9948-22192		
Área Construída: 92,00 m ²	Data: 13/02/2025	Valor: R\$ 340.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IzN2kjM3ATM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. das Flores, s/n				
CEP: 24808-544	Bairro: CALUGE	Cidade: Itaboraí - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Bower Consultoria Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 2036-0548		
Área Construída: 90,00 m ²	Data: 13/02/2025	Valor: R\$ 310.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MzN2kjM3ATM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Varição Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	215.000,00	75,00	0,95	2.723,33	90	1,0554	1,0000	1,0046	1,0028	1,0000	1,0000	155,88	2.879,21	1,0572	2.879,21
2	320.000,00	75,00	0,95	4.053,33	90	1,1008	1,0000	1,0046	0,9870	1,0000	1,0000	333,95	4.387,28	1,0824	4.387,28
3	450.000,00	90,00	0,95	4.750,00	90	1,0000	0,8589	1,0515	1,0306	1,0000	1,0000	-213,66	4.536,34	0,9550	4.536,34
4	340.000,00	92,00	0,95	3.510,87	90	1,0000	1,0000	1,0573	1,0340	1,0000	1,0000	320,33	3.831,20	1,0912	3.831,20
5	310.000,00	90,00	0,95	3.272,22	90	1,0000	1,0000	1,0515	0,9870	1,0000	1,0000	126,03	3.398,26	1,0385	3.398,26
AV		73,63													3.806,46

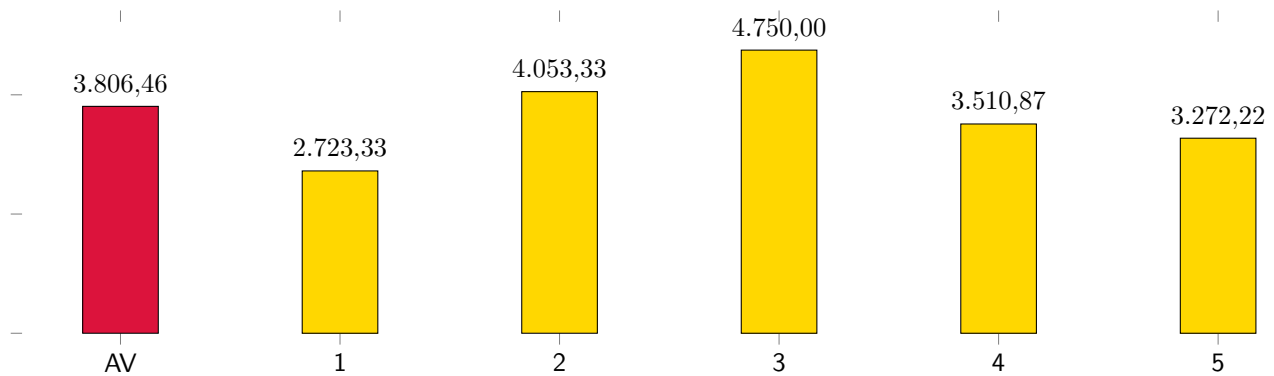
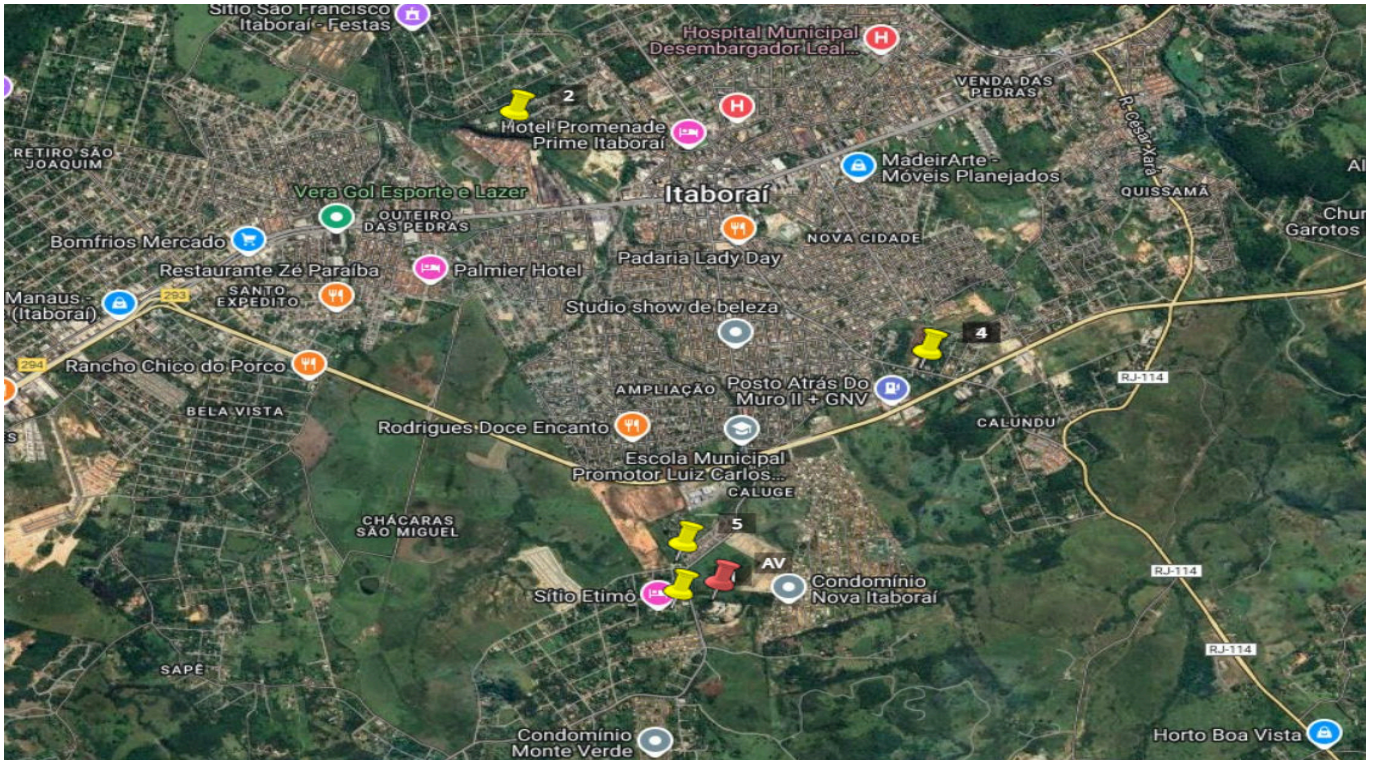
Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.806,46	688,64	4.948,40	2.664,52	18,09	24,81	280.269,50

Resultado da Avaliação

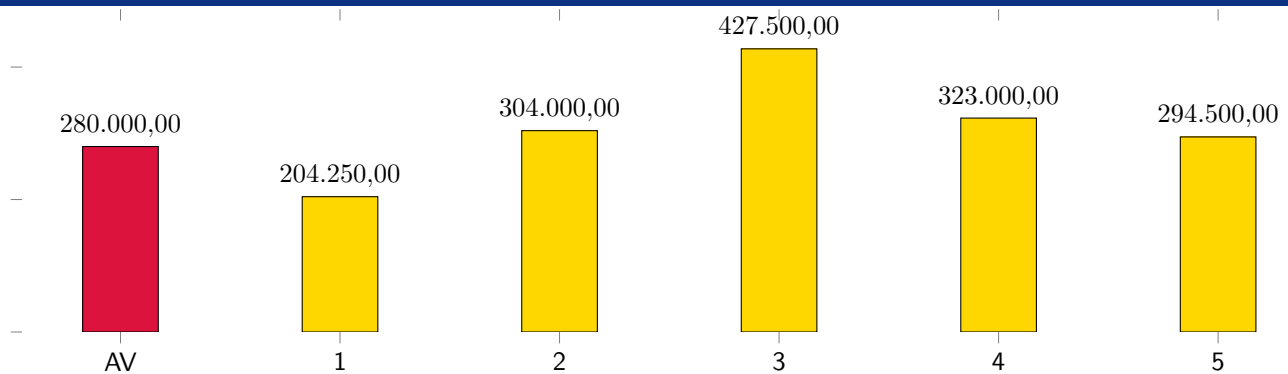
Valor de Mercado
R\$ 280.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta