

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010495681	Data Solicitação 14/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente CRISTIANE DOS SANTOS CORDEIRO		CPF/CNPJ 099.094.487-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua do Orfanato	Número 121	Complemento APTO 102	
Bairro Pechincha	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22743330
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 381.463	Núm. Registro de Imóveis 9º CRIDO RIO DE JANEIRO	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 547.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 383.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	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 Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 3
11 - N° de Banheiros 4	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 3
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 122,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 122,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 122,00
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	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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 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 Antigo
11 - Limites do Bairro -	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 20,00

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\$ 480.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua do Orfanato, 121 , Pechincha
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 122,00	Qtd. Banheiros 4
Valor R\$ 480.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-area-de-servico-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-122m2-id-2852291613/?source=ranking%2Crp	


AMOSTRA 2	R\$ 640.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua do Orfanato, 277 , Pechincha
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 114,00	Qtd. Banheiros 4
Valor R\$ 640.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churrasqueira-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-114m2-id-2592094688/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 3	R\$ 630.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua do Orfanato, 277 , Pechincha
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 170,00	Qtd. Banheiros 3
Valor R\$ 630.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-170m2-id-2592094688/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 4	R\$ 580.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Maença, 394 , Pechincha
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 125,00	Qtd. Banheiros 2
Valor R\$ 580.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-125m2-venda-RS580000-id-2811581026/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 5	R\$ 650.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Maença, 394 , Pechincha
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 125,00	Qtd. Banheiros 3
Valor R\$ 650.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-125m2-venda-RS650000-id-2837559993/?source=ranking%2Crp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 547.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 383.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 547.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 381.463 do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ: fração ideal de 1/5, matrícula não apresenta áreas do imóvel.
-Informações extraídas do IPTU nº 3180939-5: Terreno com 520,00 m² e Construção com 122,00m².
-Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 122,00 m².


-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.700,00 a R\$5.600,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Pedra Bonita, conforme vistoria.

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel e os possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigmática prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna realizada em 07/fevereiro/2025 e laudo emitido pela empresa ALESSANDRO LIMA SANCHEZ - Engenheiro responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ CREA 5061102131.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 19 de Janeiro de 2026



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 solicitada 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



Identificação condomínio



Vista da via



Vista da via

OS: 0010495681

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Pedra Bonita

Logradouro: Rua do Orfanato, 121

Andar:

Complemento: APTO 102

CEP: 22743-330

Bairro: Pechincha

Cidade: Rio de Janeiro - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 122,00Unitário (R\$/ m^2): 4.485,49


Valor (R\$): 547.230,12

Valor adotado (R\$):
547.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua do Orfanato, 121				
	CEP: 22743-330	Bairro: Pechincha	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Rjc Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 2204-7000		
	Área Construída: 122,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 480.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cD02YTMzMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua do Orfanato, 277				
	CEP: 22743-330	Bairro: Pechincha	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Julio Bogoricin Imoveis	Contato:	Telefone: (21) 2187-4600		
	Área Construída: 114,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 640.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gD02YTMzMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua do Orfanato, 277				
	CEP: 22743-330	Bairro: Pechincha	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Dcampos Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9992-62410		
	Área Construída: 170,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 630.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kD02YTMzMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Maenca, 394				
	CEP: 22740-310	Bairro: Pechincha	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Loubes Imoveis Ltda	Contato:	Telefone: (21) 9703-84616		
	Área Construída: 125,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 580.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AT02YTMzMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Maenca, 394				
	CEP: 22740-310	Bairro: Pechincha	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Brasil Brokers Consultoria Imobiliária	Contato:	Telefone: (21) 9350-57574		
	Área Construída: 125,00 m ²	Data: 17/01/2026	Valor: R\$ 650.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ET02YTMzMTM				

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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	480.000,00	122,00	0,95	3.737,70	80	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,00	3.737,70	1,0000	3.737,70
2	640.000,00	114,00	0,95	5.333,33	80	1,0000	1,0000	0,9832	1,0000	1,0000	1,0000	-89,67	5.243,67	0,9832	5.243,67
3	630.000,00	170,00	0,95	3.520,59	80	1,0000	1,1319	1,0423	1,0000	1,0000	1,0000	520,56	4.041,15	1,1479	4.041,15
4	580.000,00	125,00	0,95	4.408,00	80	1,0000	1,0000	1,0061	1,0000	1,0000	1,0000	26,85	4.434,85	1,0061	4.434,85
5	650.000,00	125,00	0,95	4.940,00	80	1,0000	1,0000	1,0061	1,0000	1,0000	1,0000	30,09	4.970,09	1,0061	4.970,09
AV		122,00													4.485,49

Resumo dos Resultados

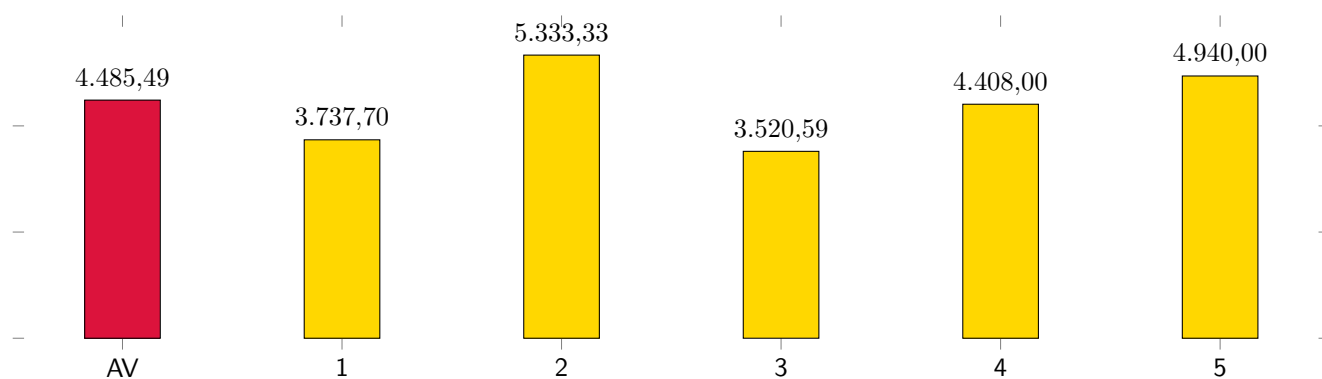
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.485,49	626,30	5.831,14	3.139,84	13,96	19,15	547.230,12

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R\$ 547.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta