

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010445848	Data Solicitação 16/05/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente JULIO CESAR WANDERLEI CHAVES JOSE	CPF/CNPJ 111.192.197-01	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ana Alves	Número 606	Complemento Lote 5 - D		
Bairro Parque São Nicolau	Município São João de Meriti	UF RJ	CEP 25530150	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3802	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de São João do	IPTU	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA CONSTRUÍDA
245,52m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 1.424,59/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 350.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 245.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		0		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		3		
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		245.52		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		245.52		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
245.52		0		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		-	-	-
Acabamento forro/teto		-		

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água

		Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum	
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano	
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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-baixo	
13 - Fatores Valorizantes Nenhum		

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
351.27		9.3		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
9.5		37		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
38.6		0.3		

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

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - Vistoria externa		Vistoria externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
Vistoria externa		Imóvel não possui identificação de logradouro, que foi conferida através do GPS. IPTU e matrícula se vinculam através da inscrição N°217612. Matrícula observa uma entrada de acesso ao lado esquerdo referente ao acesso da edificação N°606 e N°606 fundos, dando a uma área de estacionamento comum, algo semelhante à uma servidão de passagem.		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Travessa Urutai, 00 , Vila Zulmira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	1
Área privativa	Valor		
247,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rj-sao-joao-de-meriti-vila-zulmira-182m2-RS3500000/id-29814539/			

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Santo Antônio, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	0	2
Área privativa	Valor		
270,00	R\$ 490.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/triplex-com-04-quartos-sendo-01-suite-e-closet-2963292138.html			

AMOSTRA 3



Endereço

Travessa Araguaia, 00 , Vila Zulmira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
220,00	R\$ 410.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-casa-de-3-quartos-com-suite-e-2-vagas-na-3004602084.html			

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Carlos Gentil Homem, 00 , São Mateus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	5
Área privativa	Valor		
320,00	R\$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/predio-a-venda-4-salas-com-garagem-rj-sao-joao-de-meriti-sao-mateus-320m2-RS3800000/id-15735605/			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 6

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 7

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 8

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 9

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 10

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 11

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 12

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 13

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 14

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 15

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 16

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 17

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 18

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 19

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 20

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 21

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 22

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 23

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 24

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-sao-joao-de-meriti-rj-2960638524.html			

AMOSTRA 25

Endereço

Rua Alberto Batista de Moraes, 00 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
180,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS															
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)	
1	247,00	R\$ 1.417,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.275,30	
2	270,00	R\$ 1.814,81	0,90	1,00	1,00	0,95	1,02	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 1.584,33	
3	220,00	R\$ 1.863,64	0,90	1,00	1,00	0,95	0,97	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 1.543,09	
4	320,00	R\$ 1.187,50	0,90	1,00	1,00	1,05	1,03	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 1.154,25	
5	180,00	R\$ 2.000,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,92	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 1.566,00	
R\$ 1.656,59														R\$ 1.424,59	

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.424,59	R\$ 997,22		R\$ 1.851,97

SANEAMENTO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.424,59	R\$ 1.289,93		R\$ 1.559,26
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student		Intervalo Confiabilidade
196.8043	13.8148	1.53		0.1891

DETALHAMENTO DOS VALORES				
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)		
245,52	R\$ 1.424,59	R\$ 349.766,47		

QUADRO DE RESUMO				
Valor de avaliação		R\$ 349.766,47		
Fator de liquidez		0,7000		
Valor de venda forçada		R\$ 245.000,00		

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

20/05/2025 10:19

22°48'26"S / 43°23'10"W



Fachada

20/05/2025 10:19

22°48'26"S / 43°23'9"W



Identificação numérica

20/05/2025 10:18

22°48'26"S / 43°23'9"W



Rua

20/05/2025 10:19

22°48'26"S / 43°23'10"W



Vizinho esquerda

20/05/2025 10:19

22°48'26"S / 43°23'9"W



Vizinho direita

20/05/2025 10:20

22°48'26"S / 43°23'9"W



Fachada

20/05/2025 10:20

22°48'26"S / 43°23'9"W



Vizinho



Localização



amostras