



LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK2943
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010382565	Data Solicitação 09/04/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente MARIA CLARA TEIXEIRA BALBI RIBEIRO	CPF/CNPJ 138.049.677-28	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maria do Carmo R. Barreto	Número 20	Complemento Apto. 304, Bl. 01, Cond. Residencial Aruã I	
Bairro Parque Aurora	Município Campos dos Goytacazes	UF RJ	CEP 28026090
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 17080	Núm. Registro de Imóveis 7º CRI Campos dos	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 184.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 129.000,00

NÍVEL AVALIADO				
01 - Tipo de Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Aparcamento		Coletivo		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel		04 - Modo Apropriação do Imóvel (em anos)		
Habitado		15		
06 - Área Construída		05 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
07 - Ponto de Acabamento do Imóvel		06 - Uso do Imóvel		
Banco		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Arquitetura		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Própria		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		52,40		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
61,60		98,01		
21 - Área Aterrada (em m²)		22 - Área não Aterrada (em m²)		
80,81		0		
23 - Face do Imóvel				
Nova				
24 - Cálculos				
Tipo de cálculo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forrações

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

01 - Nº Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - Nº Total de Unidades	04 - Nº de Elevadores
05 - Valor de Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
R\$ 0,00	
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso de Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Baixo	Regular
11 - Infraestrutura	
Interfone	
Vigilância Eletrônica	

01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
--	--

03 - Tipo de Pavimentação <i>Asfalto</i>	04 - Resíduos <i>Nenhum</i>
05 - Serviços Públicos e Comunitários <i>Segurança</i> <i>Luz</i> <i>Centro Comercial</i> <i>Colônia de Lixo</i> <i>Escola</i> <i>Rua Barroca</i> <i>Cinemas/Hospitais</i>	06 - Localização <i>Urbano</i>

07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
---	-------------------------------------

09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Artigo
--	--------------------------------

11 - Limites do Bairro Parque Aurora, Parquia Aurora e Parque Rosário	12 - Padrão construtivo predominante na Região Bairro
--	--

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
3,75

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação,	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

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

Q7 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	Q8 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
---	--

Sim	Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	10 - O imóvel possui características uni-familiares?
	Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
--	---

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco Alto, Defesa Civil?
--	--

Sim	Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	

CONCLUSÃO

03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
--------------------------------------	-------------------------

AMOSTRAS

Rua São Lino, 25, Parque Aurora			
Tipo de imóvel	Dist. Quilômetros	Dist. Banheiros	Dist. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	

	05,00	R\$ 105.000,00	R\$ 2.846,15
	Idade apartamento	Pédo de acabamento	Estado de conservação
	20	Buico	Regular
URL https://www.zapimoveis.com.br/enxerda-venta-apartamento-2-quartos-parque-aureo-campo-dos-goytacazes-459244-2589940431/			

AMOSTRA 2	R\$ 150.590,00		
	Endereço: Rua Doutor Bieda, s/n, Parque Rosário Tipo de imóvel: Qtd. Quartos: 2 Apartamento: 1 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 1		

	Área Privada 96,00	R\$ 100.000,00	VEÍCULO LÍSEO partly R\$ 3.440,10
	Idade apartamento 20	Padrão de acabamento Bom	Estado de conservação Regular

URL:
<https://www.zapimoveis.com.br/novo/venta-apartamento-3-quartos-parque-santa-cruz-cao-goytacazes-58m2-44-272872555/>

AMOSTRA 3		R\$ 324.104,00		
	Endereço Avenida Mário Morelles de Andrade, 154, Parque Aurora			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd Quartos 3	Qtd Banheiros 2	Qtd Vagas 1

	Área privativa 80,00	Valor R\$ 324.164,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.633,00
	Idade apartamento 15	Padrão de acabamento Bom	Estado de conservação Regular
URL: https://www.zapimoveis.com.br/ref/venda/apartamento-3-quartos-parque-aureo-campo-dos-goitacazes-q-48x2-44-16-metro-2			

AMOSTRA 4		R\$ 220.000,00	
	Endereço		
	Rua Tenente Coronel Cardoso, 264, Centro		
	Tipo de Imóvel		
	Apartamento		
	Dist. Quarta		
2	Dist. Banheira	Dist. Vigas	
	2	1	



Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
63,00	R\$ 220.068,68	R\$ 3.492,98
Idade do imóvel	Período de acabamento	Estado de conservação
15	Buena	Regular

URL:
<https://www.zapimoveis.com.br/avista/ver/da-apartamento-2-quartos-parque-culimania-campo-dos-guapevas-cj-d3ec24b>

AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00		
	Endereço: Avenida Mário Moreiras de Andrade, 152, Parque Aurora Tipos de Imóvel: Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas		

	Estado de conservação Bom	Estado de conservação Novo/Regular
URL: https://www.zillow.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-construcao-nova-santos-dos-coelhos-ri-030214/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

QUADRO DE RESUMO

Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 129.060,00

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 184.000,00

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliado, que variam de

- 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 paradigmática prevista na NBR 14653/2.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Anuá, conforme documentação fornecida.

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Junho de 2008

São Paulo, São Paulo, 20 de Junho de 2025

John Johnson

Marcos Mansour Chabib Awad
608.536.5066

■ 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:** esse 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.

4. A responsabilidade pelo pagamento do imposto de renda sob o regime de retenção em fonte para IRPF é exclusivamente do valor das rendimentos recebidos, sendo obrigatória a entrega da declaração com as regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisão e eventualidade de defeitos do imóvel.



Fachada



ID condomínio



Rua 1



Rua 2



Vizinho 1



Vizinho 2



Vizinho 3

OS: 0010382565

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Aruá			
Logradouro: Rua Maria do Carmo R. Barreto, 20		Andar:	Complemento: Apto. 304, Bl. 01, Cond. Residencial Aruã
CEP: 28026-090	Bairro:Parque Aurora	Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ	

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento	Idade Estimada / Aparente: 15
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Avaliação

Área (m^2): 52,48	Unitário (R\$/ m^2): 3.505,38	Valor (R\$): 183.962,38	Valor adotado (R\$): 184.000,00
-----------------------	----------------------------------	-------------------------	------------------------------------

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. São Lino, 25				
CEP: 28026-090		Bairro: Parque Aurora		Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: IDEAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Contato:	Telefone: (22) 9980-99969	
Área Privativa: 65,00 m²		Data: 10/04/2025	Valor:R\$ 185.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kD0yYT0xETM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Dr. Beda, s/n				
CEP: 28026-592		Bairro: Parqua Aurora		Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: DARBY BARRETO CORRETOR DE IMÓVEIS			Contato:	Telefone: (22) 9993-31128
Área Privativa: 58,00 m²		Data: 10/04/2025	Valor:R\$ 199.990,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AT0yYT0xETM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Av. Mario Manhães de Andrade, 156				
CEP: 28026-110		Bairro: Parque Aurora		Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: IDEAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Contato:	Telefone: (22) 9980-99969	
Área Privativa: 88,00 m²	Data: 10/04/2025	Valor:R\$ 324.104,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ET0yYT0xETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Tenente-Coronel Cardoso, 264				
CEP: 28010-802		Bairro: Parque Califórnia		Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: IDEAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			Contato:	Telefone: (22) 9980-99969
Área Privativa: 63,00 m²		Data: 10/04/2025	Valor:R\$ 220.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IT0yYT0xETM				

Elemento Comparativo 5



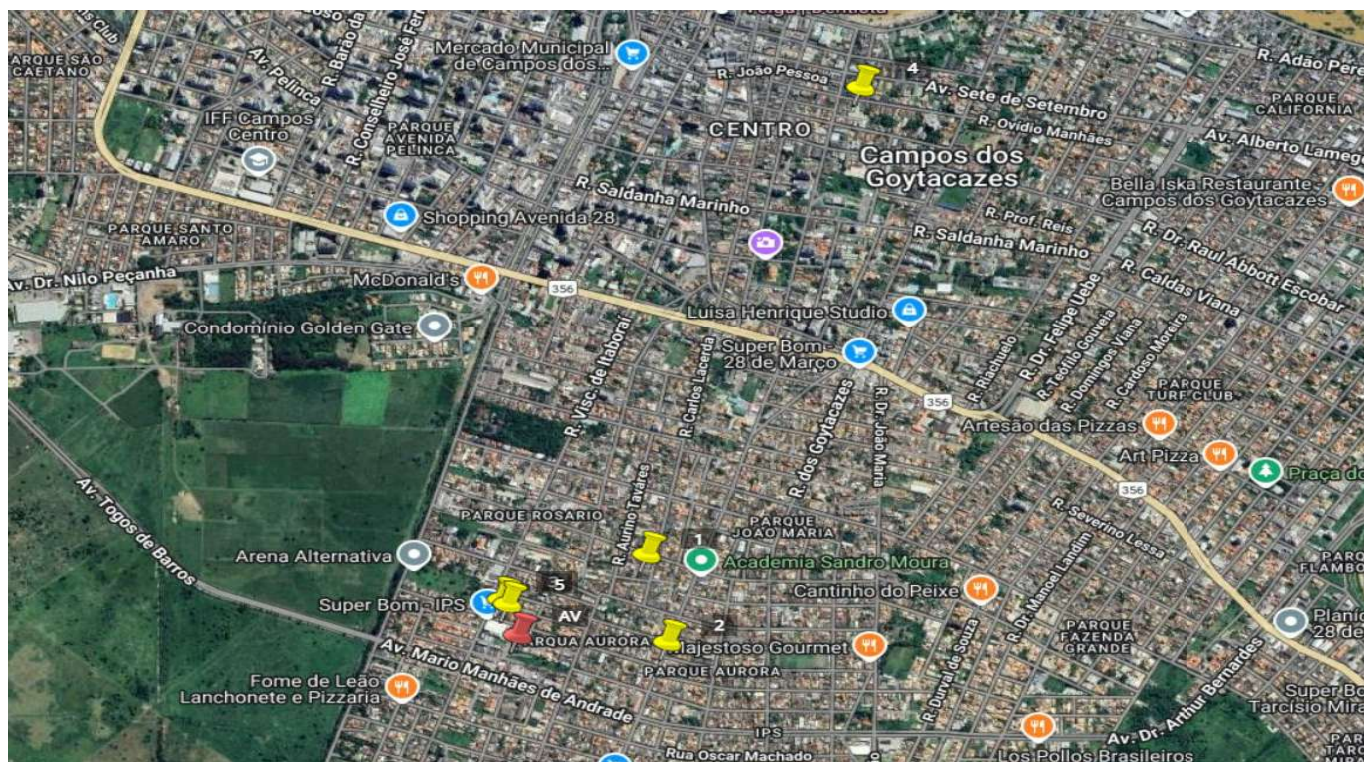
Endereço: Av. Mario Manhães de Andrade, 152				
CEP: 28026-110		Bairro: Parque Aurora		Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Cláudia Márcia		Contato:	Telefone: (22) 9997-18657	
Área Privativa: 80,00 m²		Data: 10/04/2025	Valor:R\$ 290.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MT0yYT0xETM				

OS: 0010382565															
Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores															
Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	185.000,00	65,00	0,95	2.703,85	80	1,0638	1,0000	1,0549	1,0000	1,0000	1,0000	286,54	2.990,39	1,1060	2.990,39
2	199.990,00	58,00	0,95	3.275,70	80	1,0638	1,0000	1,0253	1,0000	1,0000	1,0000	250,09	3.525,79	1,0763	3.525,79
3	324.104,00	88,00	0,95	3.498,85	80	1,0000	1,0000	1,0667	1,0000	1,0000	1,0000	233,53	3.732,38	1,0667	3.732,38
4	220.000,00	63,00	0,95	3.317,46	80	1,0000	1,0000	1,0467	1,0000	1,0000	1,0000	155,04	3.472,50	1,0467	3.472,50
5	290.000,00	80,00	0,95	3.443,75	80	1,0638	1,0000	1,0541	1,0000	1,0000	1,0000	362,09	3.805,84	1,1051	3.805,84

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.505,38	319,47	4.556,99	2.453,77	9,11	12,50	183.962,38

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 184.000,00

Croqui de Localização



3.505,38



AV

2.703,85



1

3.275,70



2

3.498,85



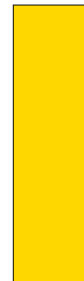
3

3.317,46



4

3.443,75



5

*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)

184.000,00



AV

175.750,00



1

189.990,50



2

307.898,80



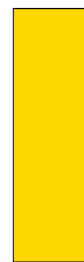
3

209.000,00



4

275.500,00



5

*Valor dos elementos descontado fator oferta