

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010273790	Data Solicitação 17/09/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente BRUNO PEREIRA DA SILVA	CPF/CNPJ 103.647.207-86	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Cláudia Rúbio Bragança	Número 333	Complemento / LT 330 QD 10	
Bairro São José do Imbassai	Município Maricá	UF RJ	CEP 24930136
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 90.086	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE MARICÁ - RJ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 397.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 278.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

5

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

1

11 - N° de Banheiros

1

12 - N° de Dormitórios

1

13 - N° de Vagas Cobertas

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

1

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

93,16

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

93,16

21 - Área Averbada (em m²)

93,16

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

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

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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

480,00

04 - Testada/Frente (em metros)

12,00

05 - Fundos (em metros)

12,00

06 - Lado Direito (em metros)

40,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40,00

08 - Fração ideal (em %)

100,00

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?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

07 - Observações

Trata-se de imóvel isolado

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

17 - 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\$ 319.000,00



Endereço

Avenida Cláudia Rúbio Bragança, s/n , São José do Imbassai

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

75,00

Valor

R\$ 319.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-75-m-por-r\$-3010729427.html

AMOSTRA 2

R\$ 420.000,00



Endereço

Rua George Savalla Gomes, S/N , São José do Imbassai

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

85,00

Valor

R\$ 420.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

220,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-85-m-por-r\$-2986205290.html

AMOSTRA 3

R\$ 449.990,00



Endereço

Estrada do Retiro, S/N , Itapeba

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

119,00

Valor

R\$ 449.990,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

225,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-119-m-por-r\$-449.990-00-itapeba-298449832.html

AMOSTRA 4

R\$ 380.000,00



Endereço

Rua Maria Gomes de Oliveira, S/N , Itapeba

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

82,00

Valor

R\$ 380.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

255,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-a-venda-82-m-por-r\$-380.000-3011347143.html

AMOSTRA 5

R\$ 389.000,00



Endereço

Rua Margaridas, S/N , São José do Imbassai

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

72,00

Valor

R\$ 389.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

210,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-72-m-por-r\$-3014562616.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Outra

III

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 397.000,00

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 278.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 397.000,00

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 90.086 do Registro de Imóveis de MARICA-RJ: Terreno com 480,00 m² e Construção com 93,16 m².
-Informações extraídas do IPTU nº 105040 : Terreno com 480,00 m² e Construção com 93,16m².
-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 93,16 m² e área de terreno de 480,00m²
-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$140.000,00.

-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\$5.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 23 de Setembro de 2025



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

■ Declaro que não tenho interesse pessoal 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Identificação avaliando



Vista da via



Vista da via

OS: 0010273790

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Cláudia Rúbio Bragança, 333

Andar:

Complemento:

CEP: 24930-136

Bairro: São José do Imbassaí

Cidade: Maricá - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 93,16Unitário ($R\$/m^2$): 4.262,82Valor ($R\%$): 397.124,30Valor adotado ($R\%$):
397.000,00

OS: 0010273790

Elemento Comparativo 1



Endereço: Avenida Cláudia Rúbio Bragança, S/N					
CEP: 24930-136		Bairro: São José do Imbassaí		Cidade: Maricá - RJ	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano	
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: spini moveis		Contato:	Telefone: (21) 9350-08261		
Área Construída: 75,00 m²		Data: 20/09/2025	Valor:R\$ 319.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IzN3EzMzITM					

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua George Savalla Gomes, S/N				
CEP: 24930-104		Bairro: São José do Imbassaí		Cidade: Maricá - RJ
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: PATRIMAR IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (21) 9646-00503	
Área Construída: 85,00 m²		Data: 20/09/2025	Valor: R\$ 420.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MzN3EzMzITM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Estrada do Retiro, S/N					
CEP: 24913-295		Bairro: Itapeba		Cidade: Maricá - RJ	
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2
					Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio				Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Flora Imóveis		Contato:		Telefone: (21) 2619-4137	
Área Construída: 119,00 m²		Data: 20/09/2025		Valor:R\$ 449.990,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzN3EzMzITM					

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Maria Gomes de Oliveira, S/N					
CEP: 24913-425		Bairro: Itapeba		Cidade: Maricá - RJ	
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2
Idade aparente: 1 ano					
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: PATRIMAR IMÓVEIS			Contato:		Telefone: (21) 9646-00503
Área Construída: 82,00 m²		Data: 20/09/2025		Valor:R\$ 380.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UzN3EzMzITM					

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Margaridas, S/N				
CEP: 24930-496		Bairro: São José do Imbassaí		Cidade: Maricá - RJ
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Flora Imóveis		Contato:	Telefone: (21) 2619-4137	
Área Construída: 72,00 m²		Data: 20/09/2025	Valor: R\$ 389.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YzN3EzMzITM				

Cálculo do Valor do Imóvel

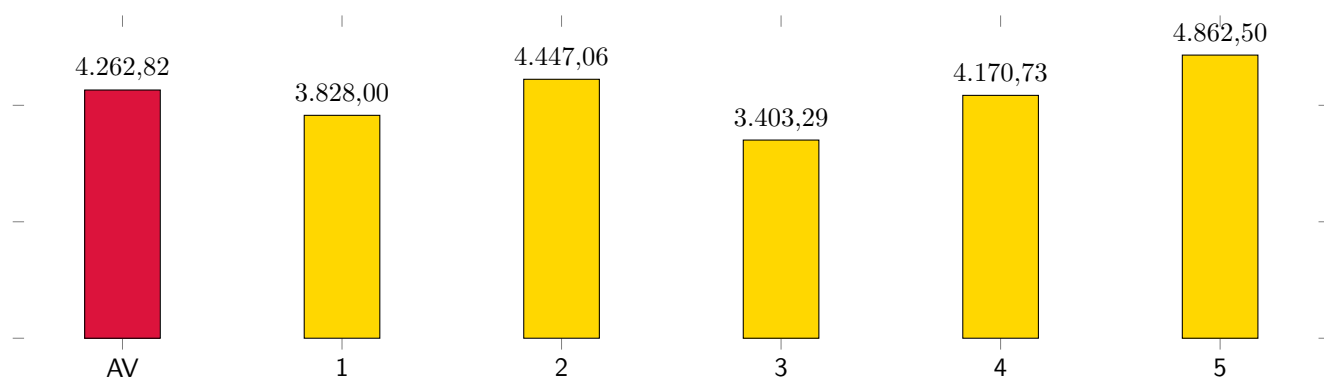
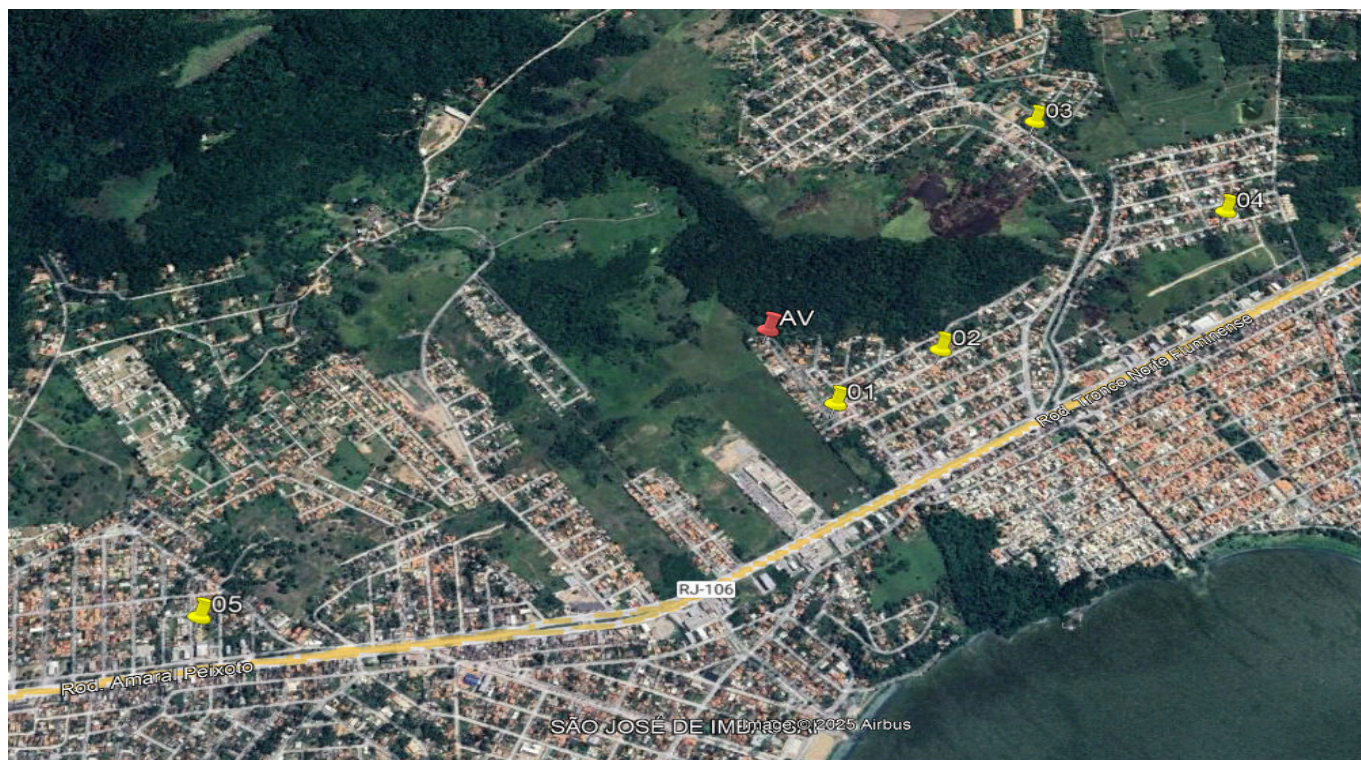
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	319.000,00	75,00	0,9	3.828,00	60	0,9555	0,8081	0,9472	1,1372	1,0000	1,0000	-219,57	3.608,43	0,9426	3.608,43
2	420.000,00	85,00	0,9	4.447,06	60	0,9555	0,8081	0,9773	1,2043	1,0000	1,0000	176,99	4.624,05	1,0398	4.624,05
3	449.990,00	119,00	0,9	3.403,29	60	0,9555	0,8835	1,0631	1,3108	1,0000	1,0000	943,95	4.347,24	1,2774	4.347,24
4	380.000,00	82,00	0,9	4.170,73	60	0,9555	0,8081	0,9686	1,1461	1,0000	1,0000	-113,34	4.057,40	0,9728	4.057,40
5	389.000,00	72,00	0,9	4.862,50	60	0,9555	0,8081	0,9376	1,1661	1,0000	1,0000	-185,51	4.676,99	0,9618	4.676,99
AV		93,16													4.262,82

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.262,82	441,42	5.541,67	2.983,97	10,36	14,20	397.124,30

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 397.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta