

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010293763	Data Solicitação 28/11/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável Eny Kaori Uono Sanchez	CREA 5061102131
Proponente JOSE LUIZ DA SILVA	CPF/CNPJ 080.725.467-32	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento		
Rua Mal. Mascarenhas de Moraes	19	LOTE DE TERRA Nº 154/04		
Bairro	Município	UF	CEP	
Retiro	Volta Redonda	RJ	27277840	
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis		
Casa	9.644	02º CRI VOLTA REDONDA -		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
180,00m²	128,94m²
R\$ 475,00/m²	R\$ 2.344,84/m²
R\$ 85.500,54	R\$ 302.343,60
VALOR DE MERCADO	
R\$ 388.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 271.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Sobrado	Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
0	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
2	3
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
1	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
1	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	128,94
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	128,94
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
128,94	0,00
23 - Face do Imóvel	
Leste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro social	2	Cerâmico/Cimento	Cerâmica/Bloco	Laje/Telha cerâmica
Dormitório	3	Cerâmico/Cimento	Pintura/Bloco	Laje
Cozinha	1	Cerâmico/Cimento	Cerâmica	Laje
Sala de TV	2	Cerâmico/Cimento	Pintura	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico/Cimento	Cerâmica	Laje
Varanda / Sacada	1	Cerâmico/Cimento	Pintura	Laje
Garagem	1	Cerâmico/Cimento	Pintura	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Coleta de Lixo Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
Açude, Vila Mury	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Active (> 10%)	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
180,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	15,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
15,00	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?	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 - Nenhum	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	

Coordenadas do imóvel: - 22.4971645, - 44.1235116
Casa Nº19 situado à R. Proletária, - Retiro, Volta Redonda - RJ, 27277-340v - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº9644. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 5.129.0111.000-6. Laudo anteriori nº 17814183 consta área não averbada de 193,41m² e área utilizada para cálculo de 167,622m². Por aspectos externos verificamos que o imóvel possui uma ampliação referente ao segundo pavimento. Para avaliação utilizamos área descritas em matrícula.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 600.000,00
-----------	----------------

AMOSTRA 1

R\$ 600.000,00



Endereço	Rua Giotto, 0 , Retiro		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	3
Área privativa	Valor		
240,00	R\$ 600.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
224,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-a-venda-em-retiro-rj-3020685885.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=12		

AMOSTRA 2	R\$ 580.000,00
-----------	----------------



Endereço

Rua Nova Friburgo, 0 , Retiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	1	2	2
Área privativa	Valor		
387,00	R\$ 580.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
38	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
199,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica-em-volta-redonda-rj-tipo:-casa-3022551316.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=20			

AMOSTRA 3	R\$ 260.000,00
-----------	----------------



Rua Nova Friburgo, 0 , Retiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
88,00	R\$ 260.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
160,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-3019870085.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=28			

AMOSTRA 4	R\$ 160.000,00
-----------	----------------



Rua Nova Friburgo, 0 , Retiro

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Área do terreno

300,00

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-retiro-bairros-volta-redonda-300m2-venda-RS160000-id-2809677923/?source=ranking%2Crp>

Valor

R\$ 160.000,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

AMOSTRA 5

R\$ 80.000,00

AMOSTRA 5	R\$ 80.000,00
-----------	---------------



Tipo de Imóvel		Terreno - Lote		R\$ 80.000,00
Área do terreno	136,00	Padrão terreno	Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-retiro-bairros-volta-redonda-136m2-venda-RS80000-id-2841079321/?source=ranking%2Crp				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão		Grau de fundamentação	
Método Evolutivo	I		I	

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Novo/Regular	60	16,67	0,003	20	0,080
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
2	38	Regular	60	63,33	0,025	20	0,423
3	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	128,94		R\$ 2.381,77	1,07	0,080	R\$ 2.344,84	R\$ 302.343,60
1	240,00		R\$ 2.381,77	1,07	0,193	R\$ 2.056,63	R\$ 493.592,30
2	387,00		R\$ 2.381,77	0,91	0,423	R\$ 1.250,60	R\$ 483.980,64
3	88,00		R\$ 2.381,77	1,50	0,454	R\$ 1.950,67	R\$ 171.658,93
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	224,00	R\$ 106.407,70	R\$ 475,03	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 448,91
2	199,00	R\$ 96.019,36	R\$ 482,51	1,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 442,94
3	160,00	R\$ 88.341,07	R\$ 552,13	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 482,01
4	300,00	R\$ 160.000,00	R\$ 533,33	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 508,80
5	136,00	R\$ 80.000,00	R\$ 588,24	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 492,35

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 475,00	R\$ 332,50	R\$ 617,50

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 475,00	R\$ 455,65	R\$ 494,36
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
28.2894	5.9556	1.53	0.0815

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
180,00	R\$ 475,00	R\$ 85.500,54
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
128,94	R\$ 2.344,84	R\$ 302.343,60

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 387.844,14
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 388.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 271.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 388.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 de Dezembro de 2025

Eny Kaori Uono Sanchez
5061102131

- 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.

29/11/2025 10:28

22°29'49"S / 44°7'25"W



Fachada do avaliando

29/11/2025 10:28

22°29'49"S / 44°7'25"W



Fachada do avaliando

29/11/2025 10:28

22°29'50"S / 44°7'24"W



Fachada do avaliando

29/11/2025 10:29

22°29'49"S / 44°7'24"W



Fachada do avaliando

29/11/2025 10:28

22°29'49"S / 44°7'24"W



identificação numérica do avaliando



Rua sem placa



vista da rua



vista da rua



vista da rua



Vizinho externo

29/11/2025 10:28

22°29'50"S / 44°7'24"W



Vizinho direito

29/11/2025 10:28

22°29'49"S / 44°7'24"W



Relógio

29/11/2025 10:28

22°29'49"S / 44°7'24"W



Hidrômetro



Croqui de localização do avaliando



Croqui do polígono do terreno



Croqui de localização das amostras



Identificação do logradouro