

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010503222	Data Solicitação 02/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ANDREA FLORINDO LIMA		CPF/CNPJ 014.800.437-70

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA 10	Número 3208	Complemento CONDOMINIO SOLARIS	
Bairro Cajueiros (Itaipuaçu)	Município Maricá	UF RJ	CEP 24932855
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 110214	Núm. Registro de Imóveis 2	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 2.972.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 2.080.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo de Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 7	12 - N° de Dormitórios 6
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) 489,85
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 489,85
21 - Área Averbada (em m²) 489,85	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	1	-	-	-
Dormitório	6	-	-	-
Banheiro	7	-	-	-
Cozinha	1	-	-	-
Área de serviços	1	-	-	-
Lavabo	1	-	-	-

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-alto	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 Parque	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-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	


TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 620,66	04 - Testada/Frente (em metros) 22,17
05 - Fundos (em metros) 0,01	06 - Lado Direito (em metros) 0,01
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,01	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? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não


CONCLUSÃO	
01 - Tipo de Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.990.000,00
	Endereço Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111 , Cajueiros (Itaipuçu)
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 332,00
	Valor R\$ 1.990.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 442,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.kifferimoveis.com.br/imovel/casa-marica-4-quartos-332-m/CA6944-BCC

AMOSTRA 2	R\$ 2.400.000,00
	Endereço Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111 , Cajueiros (Itaipuçu)
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 5
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 336,00
	Valor R\$ 2.400.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 440,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-itaipuacu-bairros-marica-com-garagem-336m2-venda-RS2400000-id-2833600251/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3	R\$ 1.750.000,00
	Endereço Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111 , Cajueiros (Itaipuçu)
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 6
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 318,00
	Valor R\$ 1.750.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova/Regular
	Área do terreno 360,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://lhtimoveis.com.br/casa-de-condominio-com-6-quartos-cajueiros-itaipuacu-marica

AMOSTRA 4	R\$ 1.690.000,00
	Endereço Rodovia Ernani do Amaral Peixoto, 15393 , Inoã (Inoã)
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 278,72
	Valor R\$ 1.690.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 375,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-inoa-bairros-marica-com-garagem-279m2-venda-RS1690000-id-2841723316/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5	R\$ 1.850.000,00
	Endereço Rodovia Ernani do Amaral Peixoto, 15393 , Inoã (Inoã)
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 280,00
	Valor R\$ 1.850.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 360,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.floralimoveis.com/imovel/casa-marica-4-quartos-280-m/CA3423-FLO5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.972.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 2.080.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.972.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 110.214 do Registro de Imóveis de Maricá - RJ: Terreno com 620,66 m² e Construção com 489,85 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 2126372055: Não apresenta áreas do imóvel.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 489,85 m² e área de terreno de 620,66 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$275.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$5.500,00 a R\$7.200,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Solaris Residencial Club, conforme documentação fornecida.

-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, conforme vistoria interna realizada em 12 de março de 2025 e laudo emitido pelo - Engenheiro responsável Celso Iazzetti o CREA/CAU 0600891382

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 9 de Janeiro de 2026



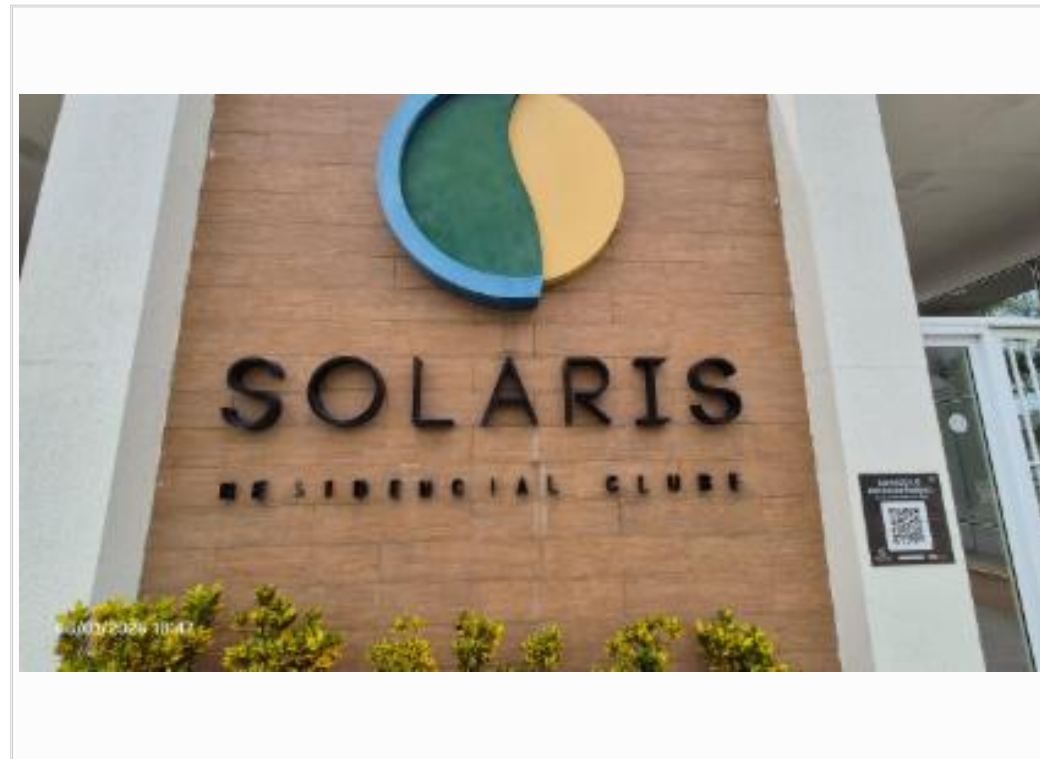
Marcos Mansour Chebib Awad

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 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.



Fachada condomínio



Identificação condomínio



Vista da via



Vista da via

OS: 0010503222

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Solaris Residencial Club

Logradouro: RUA 10, 3208

Andar:

Complemento: CONDOMINIO
SOLARIS

CEP: 24932-855

Bairro: Cajueiros (Itaipuaçu)

Cidade: Maricá - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B


AvaliaçãoÁrea (m^2): 489,85Unitário (R\$/ m^2): 6.066,81

Valor (R\$): 2.971.826,89


Valor adotado (R\$):
2.972.000,00

OS: 0010503222

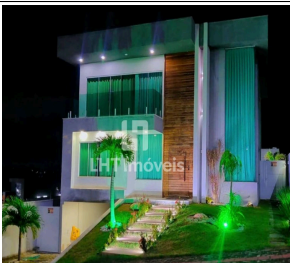
Elemento Comparativo 1

	Endereço: Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111				
	CEP: 24932-855	Bairro: Cajueiros (Itaipuaçu)	Cidade: Maricá - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Kiffer Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 3254-0404		
	Área Construída: 332,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 1.990.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cjM2IzMyMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111				
	CEP: 24932-855	Bairro: Cajueiros (Itaipuaçu)	Cidade: Maricá - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Luis PREMIUM	Contato:	Telefone: (21) 3741-8920		
	Área Construída: 336,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 2.400.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gjM2IzMyMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Estrada Oscar Vieira da Costa Júnior, 111				
	CEP: 24932-855	Bairro: Cajueiros (Itaipuaçu)	Cidade: Maricá - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 6	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: LHT Imóveis	Contato:	Telefone: (21) 9950-88815		
	Área Construída: 318,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 1.750.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kjM2IzMyMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rodovia Ernani do Amaral Peixoto, 15393				
	CEP: 24942-375	Bairro: Inoã (Inoã)	Cidade: Maricá - RJ		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Flora Imoveis	Contato:	Telefone: (21) 9942-5848		
	Área Construída: 278,72 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 1.690.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AzM2IzMyMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rodovia Ernani do Amaral Peixoto, 15393				
	CEP: 24942-375	Bairro: Inoã (Inoã)	Cidade: Maricá - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Flora Imoveis	Contato:	Telefone: (21) 9942-5848		
	Área Construída: 280,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 1.850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EzM2IzMyMTM				

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	1.990.000,00	332,00	0,95	5.694,28	90	0,9726	1,1325	0,9525	0,9946	1,0000	1,0000	237,43	5.931,71	1,0417	5.931,71
2	2.400.000,00	336,00	0,95	6.785,71	90	1,0000	1,0000	0,9540	0,9964	1,0000	1,0000	-336,92	6.448,79	0,9503	6.448,79
3	1.750.000,00	318,00	0,95	5.227,99	90	1,0000	1,1325	0,9474	1,0125	1,0000	1,0000	413,90	5.641,89	1,0792	5.641,89
4	1.690.000,00	278,72	0,95	5.760,26	90	0,9726	1,1325	0,9319	0,9934	1,0000	1,0000	114,87	5.875,13	1,0199	5.875,13
5	1.850.000,00	280,00	0,95	6.276,79	90	0,9726	1,1325	0,9325	0,9984	1,0000	1,0000	159,74	6.436,53	1,0254	6.436,53
AV		489,85													6.066,81

Resumo dos Resultados

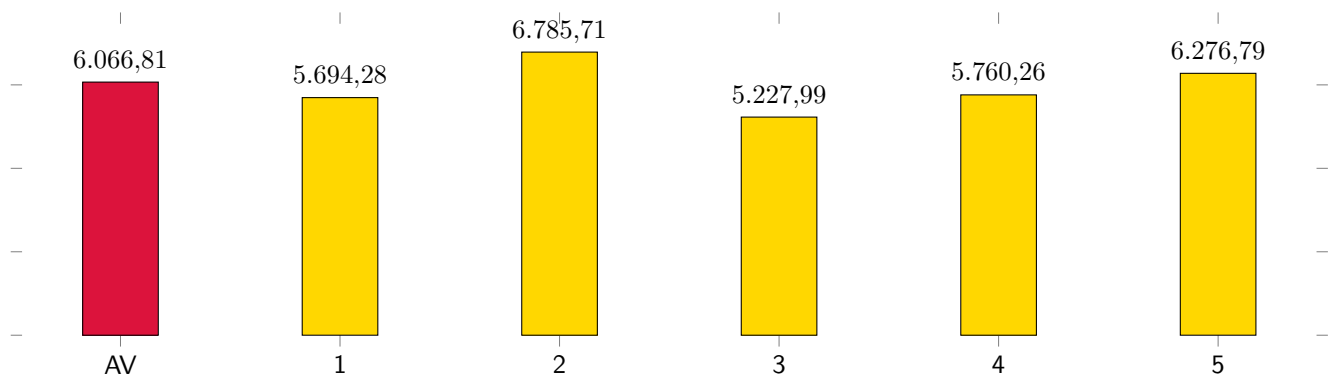
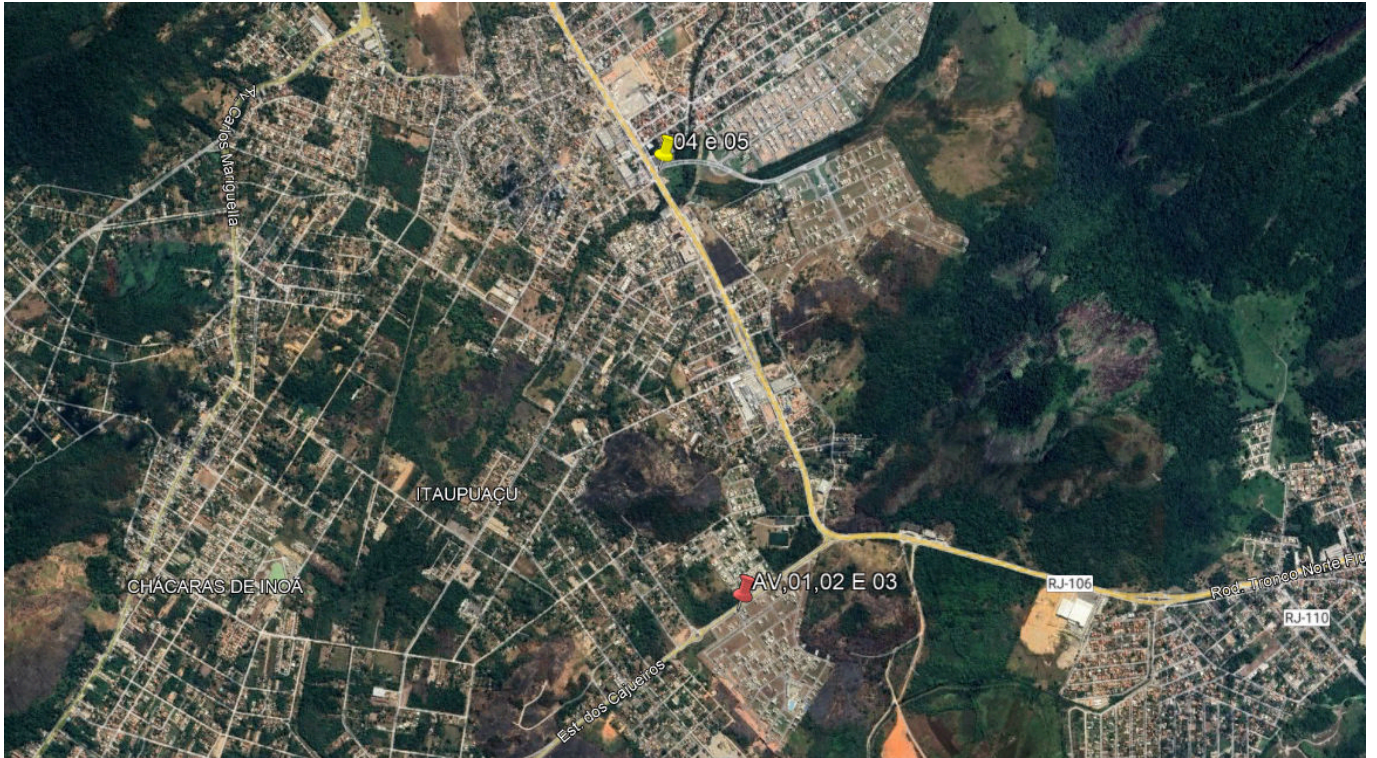
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.066,81	359,92	7.886,85	4.246,77	5,93	8,13	2.971.826,89

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

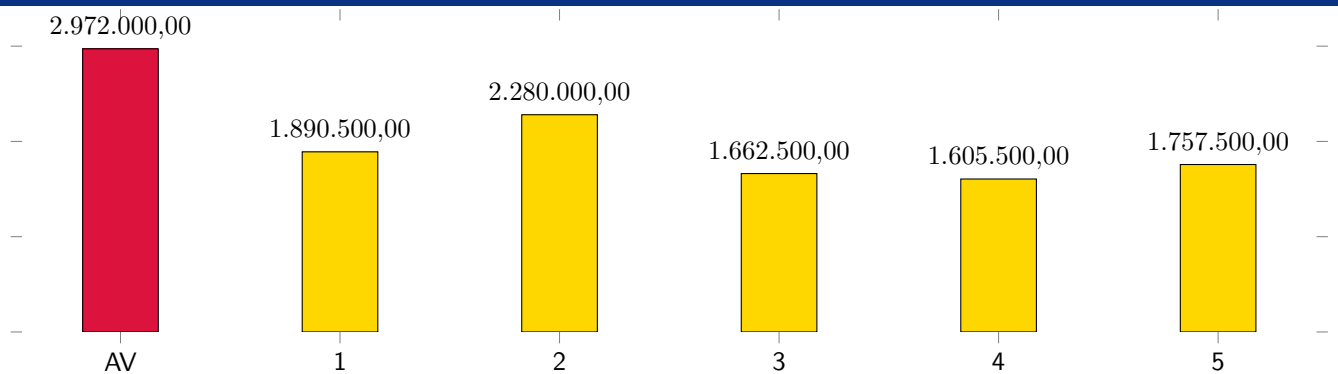
R\$ 2.972.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta