




Laudo de avaliação de imóveis

DNRJ Outros Produtos

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário BIANCA BORSATO MESQUITA		Nº CPF / CNPJ 11020311789		Nome Condomínio/empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 245.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3064/020	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 11		Matrícula 24.637	
Logradouro EST DO CARANGOLA PRAZO		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor CARANGOLA		Cidade PETROPOLIS		UF RJ	
				Complemento BIS B 10	
				CEP 25715-222	
				Latitude	
				Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 892,55 m ² Testada (Frente): 39,34 m Lado Direito: 26,97 m Fração Ideal: 0,000000 % Fundos 38,50 m Lado Esquerdo: 19,40 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: -		Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000	
Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
				Nº de Elevadores: 0	
				Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input checked="" type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input checked="" type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input checked="" type="checkbox"/> Sauna <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input checked="" type="checkbox"/> Jardins					
Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input checked="" type="checkbox"/> Descrever Abaixo Terreno		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 0 Ano Construção 0	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial Fechamento das Paredes: Terreno sem benfeitorias Total de Banheiros: 0					
Fachada Principal Terreno sem benfeitorias		Esquadrias Terreno sem benfeitorias		Nº Pavimentos da Unidade 0	
Dimensões Área Privativa: 892,55 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 892,55 m ² Área Averbada: 892,55 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Nº Dormitórios 0 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Terreno sem Benfeitorias		1		-	
				Tipo Acabamento Parede	
				-	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	
				-	

Manifestações sobre a garantia															
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?															
<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
Terreno Nº 211 - Bis - B - 10 integrante do Condomínio Quintas do Amoedo situado à Rua das Cerejeiras - Nº 211 - Bis - B - 8 - Lote 10 - Dados de terreno retirados da Matrícula Nº24.637. Imóvel possui 892,55 m² de área privativa. Imóvel vinculado pelo laudo de concessão , coordenadas do imóvel : -22.459832, -43.156152.															
Questões Complementares															
Data da Vistoria: 08/10/2025															
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não															
Terreno sem benfeitorias															
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não															
Terreno sem benfeitorias															
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não															
Terreno sem benfeitorias															
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não															
Terreno sem benfeitorias															
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não															
Terreno sem benfeitorias															
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não															
Terreno Nº 211 - Bis - B - 10 integrante do Condomínio Quintas do Amoedo situado à Rua das Cerejeiras - Nº 211 - Bis - B - 8 - Lote 10 - Dados de terreno retirados da Matrícula Nº24.637. Imóvel possui 892,55 m² de área privativa. Imóvel vinculado pelo laudo de concessão , coordenadas do imóvel : -22.459832, -43.156152.															
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não															
Observações Finais															
Coordenadas do condomínio do imóvel: -22.458839, -43.156309															
Amostras:															
Critério Utilizado: <input type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input checked="" type="checkbox"/> Terreno															
1 Logradouro Estrada Carangola Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel 0 km															
Bairro/Setor Carangola Cidade Petrópolis UF RJ CEP 25715-400 Latitude 0 Longitude 0															
Descrição Terreno plano - QUINTAS DO AMOEDO - bairro: amoedo (carangola) Fonte de Informações TrustImóvel Telefone (24) 98835-7778															
Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 0 Nº Dormitórios 0 Total de Banheiros 0 Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular															
Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00 Data Venda / Oferta 08/10/2025 Valor m² R\$ 350,00 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 40,00 Área Total do Terreno (em m²) 1.000,00 Área da Edificação (m²) 0,00															
Área Privativa 0 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 0															
2 Logradouro Estrada Carangola Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel 0 km															
Bairro/Setor Carangola Cidade Petrópolis UF RJ CEP 25715-400 Latitude 0 Longitude 0															
Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda, 981m² - Carangola Fonte de Informações Silvério Imóveis Telefone (24) 98846-4081															
Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 0 Nº Dormitórios 0 Total de Banheiros 0 Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular															
Valor Venda / Oferta R\$ 485.000,00 Data Venda / Oferta 08/10/2025 Valor m² R\$ 494,00 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 981,00 Área da Edificação (m²) 0,00															
Área Privativa 0 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 0															
3 Logradouro Estr. do Carangola Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel 0 km															
Bairro/Setor Carangola Cidade Petrópolis UF RJ CEP 25715-222 Latitude 0 Longitude 0															
Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1146m² - Carangola Fonte de Informações Silvério Imóveis Telefone (24) 98846-4081															
Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 0 Nº Dormitórios 0 Total de Banheiros 0 Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular															
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00 Data Venda / Oferta 08/10/2025 Valor m² R\$ 392,00 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 1.146,00 Área da Edificação (m²) 0,00															
Área Privativa 0 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 0															
4 Logradouro Estr. do Carangola Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel km															
Bairro/Setor Carangola Cidade Petrópolis UF RJ CEP 25715-222 Latitude 0 Longitude 0															
Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1100m² - Carangola Fonte de Informações Arcosy Imóveis Telefone (24) 99291-7777															
Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 0 Nº Dormitórios 0 Total de Banheiros 0 Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular															
Valor Venda / Oferta R\$ 450.000,00 Data Venda / Oferta 08/10/2025 Valor m² R\$ 409,00 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 1.100,00 Área da Edificação (m²) 0,00															
Área Privativa 0 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 0															
5 Logradouro R. Divino Espírito Santo Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel km															
Bairro/Setor Carangola Cidade Petrópolis UF RJ CEP 25715-221 Latitude 0 Longitude 0															
Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1000m² - Carangola Fonte de Informações Arcosy Imóveis Telefone (24) 99291-7777															
Status Ofertado Nº Vagas Estacionamento 0 Nº Dormitórios 0 Total de Banheiros 0 Idade Aparente Imóvel Avaliando 0 Ano Construção Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular															
Valor Venda / Oferta R\$ 335.000,00 Data Venda / Oferta 08/10/2025 Valor m² R\$ 335,00 Padrão Normal/Médio Testada (Frente) 0,00 Área Total do Terreno (em m²) 1.000,00 Área da Edificação (m²) 0,00															
Área Privativa 0 Área Comum (m²) 0 Vida Útil (em anos) 0															
Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III															
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores Método de Computação: Multiplicativo															
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	0,00	350.000,00	350,00	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	367,50
Amostra 2	0,00	485.000,00	494,00	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	513,76
Amostra 3	0,00	450.000,00	392,00	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	407,68
Amostra 4	0,00	450.000,00	409,00	1,0000	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	421,27
Amostra 5	0,00	335.000,00	335,00	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	351,75
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															
Saneamento das Amostras (+/-30%)															
														Valor Mínimo	288,67
														Valor Máximo	536,11

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²):	892,55	Valor m²:	R\$ 412,39	Valor Terreno:	R\$ 368.078,69	
Área da Edificação (m²):	0,00	Valor m²:	R\$ 0,00	Valor Edificação:	R\$ 0,00	
Valor de Liquidez:	R\$ 255.000,00	Valor Imóvel:			R\$ 369.000,00	
		Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 369.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 369.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e nove mil reais				
Valor Edificação	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
24.637	0	Indefinido		892,55	R\$ 369.000,00	R\$ 255.000,00
Valor Imóvel	R\$ 369.000,00	Valor por extenso: trezentos e sessenta e nove mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação Alessandro Lima Sanchez EPP			Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ		CREA / CAU 5061102131	
Local e Data SAO PAULO 08/10/2025						

"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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025



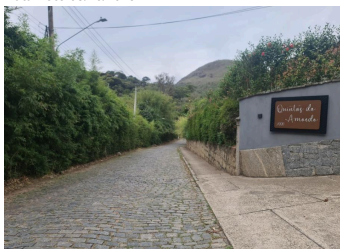
Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025



Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025



Representação Vista da Rua
Descrição .
Data Foto 08/10/2025



Representação Vista da Rua
Descrição .
Data Foto 08/10/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 08/10/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 1



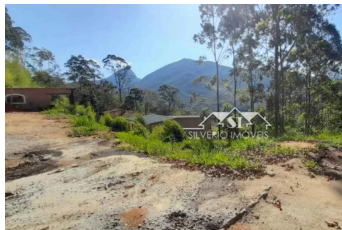
Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 2



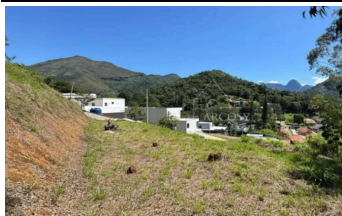
Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 4



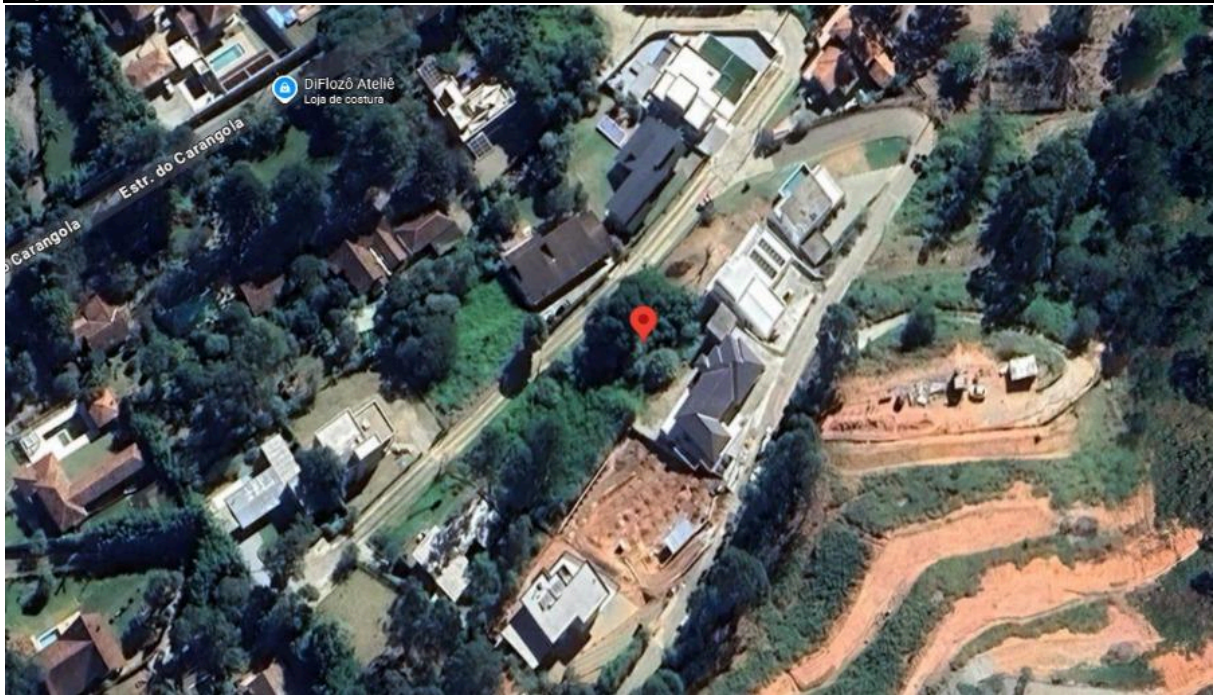
Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa