

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010370418	Data Solicitação 19/05/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente EDUARDO LOUREIRO ABREU	CPF/CNPJ 137.737.797-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua CC	Número S/N	Complemento LOTE 26, QUADRA 33	
Bairro Fazendinha (Penedo)	Município Itatiaia	UF RJ	CEP 27591030
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3279	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.174.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 822.000,00

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)

20

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

-

11 - N° de Banheiros

-

12 - N° de Dormitórios

-

13 - N° de Vagas Cobertas

-

14 - N° de Vagas Descobertas

-

15 - N° de Vagas Privativas

-

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

216,47

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

216,47

21 - Área Averbada (em m²)

216,47

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
-	-	-	-	-

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
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)

655,00

04 - Testada/Frente (em metros)

22,00

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - 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\$ 1.150.000,00



Endereço

Rua I, s/n , Penedo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

231,93

Valor

R\$ 1.150.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

960,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imoveisdamantiqueirapenedo.com.br/imovel/casa/venda/itaitiaia/rj/fazendinha-penedo/CA0055_MANTIQ

AMOSTRA 2

R\$ 1.380.000,00



Endereço

Rua E, s/n , Penedo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

224,00

Valor

R\$ 1.380.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

880,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imoveisdamantiqueirapenedo.com.br/imovel/casa/venda/itaitiaia/rj/fazendinha-penedo/CA0069_MANTIQ

AMOSTRA 3

R\$ 1.250.000,00



Endereço

Rua D, 70 , Penedo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

2

Área privativa

200,00

Valor

R\$ 1.250.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

600,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imoveisdamantiqueirapenedo.com.br/imovel/casa/venda/itaitiaia/rj/fazendinha-penedo/CA0016_MANTIQ

AMOSTRA 4

R\$ 1.200.000,00



Endereço

Rua K, 61 , Penedo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

2

Área privativa

209,95

Valor

R\$ 1.200.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

1100,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imoveisdamantiqueirapenedo.com.br/imovel/casa/venda/itaitiaia/rj/fazendinha-penedo/CA0008_MANTIQ

AMOSTRA 5

R\$ 700.000,00



Endereço

Rua A, s/n , Penedo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

120,00

Valor

R\$ 700.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

710,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imoveisdamantiqueirapenedo.com.br/imovel/casa/venda/itaitiaia/rj/fazendinha-penedo/CA0038_MANTIQ

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Outra

III

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.174.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 822.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.174.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 3279 do Ofício Único do Município de Itaitiaia - RJ: área de terreno com 655,00m², área construída com 216,47m².

- Informações extraídas do IPTU nº 233.01.13.26.000.1: áreas não são descritas.

- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa com 216,47m² e terreno com 655,00m².

- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$100.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.400,00 a R\$5.600,00/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, conforme vistoria interna realizada em 14/abril/2023 e laudo emitido pela empresa o VALIDAR ENGENHARIA - Engenheiro responsável: Marcos Mansour Chebib Awad CREA-5062265096.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 28 de Maio 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Fachada



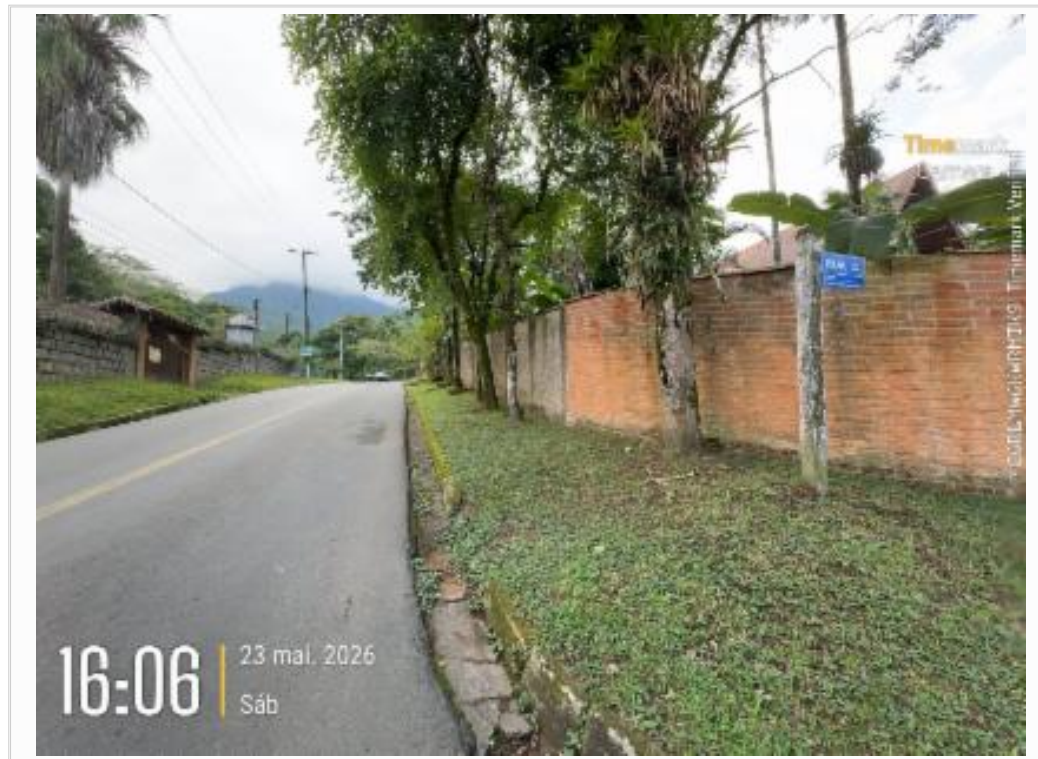
Id avaliando



Id logradouro



Rua



Rua



Rua



Rua



Vizinho



Cliente: Banco
Local: Rua CC, s/n, LOTE 26, QUADRA 33, Fazendinha (Peneda), Itatiaia - RJ
Data Base:
Proposta:
Elaborado:
Conferido:

Nº da Item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R\$)	Área do terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário do contrato do fator oferta (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação						Terreno				Data	
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Fnc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nº da Localização	Esquina		Parcela do Terreno
1	R. I, 75 - Peneda, Itatiaia - RJ, 27580-000	Imatúris da Mantiqueira Peneda (24) 99982-1265	1.150.000,00	960,00	231,93	Normal	0,90	4.462,55	Casa Padrão Média	2,154	25	70	c	0,791	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	maio-26
2	R. e, 53 - V Itatiaia, Itatiaia - RJ, 27598-000	Imatúris da Mantiqueira Peneda (24) 99982-1265	1.380.000,00	880,00	224,00	Normal	0,90	5.544,64	Casa Padrão Média	2,154	20	70	b	0,851	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	maio-26
3	R. D, 70 - Peneda, Itatiaia - RJ, 27580-000	Imatúris da Mantiqueira Peneda (24) 99982-1265	1.250.000,00	600,00	200,00	Normal	0,90	5.625,00	Casa Padrão Média	2,154	20	70	c	0,837	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	maio-26
4	Rua K, 61 - Fazendinha (Peneda) - Itatiaia/RJ 27580-000	Imatúris da Mantiqueira Peneda (24) 99982-1265	1.200.000,00	1.100,00	209,95	Normal	0,90	5.144,08	Casa Padrão Média	2,154	25	70	c	0,791	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	maio-26
5	R. A - Peneda, Itatiaia - RJ, 27580-000	Imatúris da Mantiqueira Peneda (24) 99982-1265	700.000,00	710,00	120,00	Normal	0,90	5.250,00	Casa Padrão Média ()	1,903	25	70	c	0,791	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	maio-26
AT	Rua CC, s/n, LOTE 26, QUADRA 33, Fazendinha (Peneda), Itatiaia - RJ	-	-	655,00	216,47	-	-	-	Casa Padrão Média	2,154	20	70	c	0,837	-	Intermediária	8,00	Não	-	-

Nº do item	Endereço	Valor da Compra/Venda (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário decorrente do valor ofertado (R\$/m²)	Parcela Beneficiária	Aplicada na Parcela das Beneficiárias		Aplicada em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicada na Parcela da Terração			Valor unitário decorrente do valor ofertado (R\$/m²)	Variação Percentual final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Fator de Ajuste em Oportunidade ou Estudo de Caracterização (FAC)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área da terração / Área construída	Parcela Terração	Fator Transparição	Fator Arquiva					
1	R. I, 75 - Peneda, Itatiaia - RJ, 27580-000	1.150.000,00	231,93	4.462,55	85%	1,058	1,000	1,017	0,969	15%	1,000	1,000	4.462,55	159,44	4.621,99	1,036	4.621,99
2	R. e, 52 - Itatiaia, Itatiaia - RJ, 27590-000	1.380.000,00	224,00	5.544,64	85%	0,983	1,000	1,009	0,974	15%	1,000	1,000	5.544,64	-174,86	5.369,78	0,968	5.369,78
3	R. D, 70 - Peneda, Itatiaia - RJ, 27580-000	1.250.000,00	200,00	5.625,00	85%	1,000	1,000	0,980	1,001	15%	1,000	1,000	5.625,00	-105,37	5.519,63	0,981	5.519,63
4	Rua K, 61 - Fazendinha (Peneda) Itatiaia/RJ 27580-000	1.200.000,00	209,95	5.144,08	85%	1,058	1,000	0,992	0,947	15%	1,000	1,000	5.144,08	-61,01	5.083,07	0,988	5.083,07
5	R. A - Peneda, Itatiaia - RJ, 27580-000	700.000,00	120,00	5.250,00	85%	1,058	1,132	0,929	0,935	15%	1,000	1,000	5.250,00	123,03	5.383,03	1,025	5.383,03
Média															5.195,50	-	5.195,50

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	5.195,50	Amplitude do intervalo de confiança	
Desvio Padrão	357,83	Distribuição t	1,533
Saneamento 30%	6.754,15	Desvio Padrão	357,83
Saneamento - 30%	3.636,85	(1/2) ^ y	2,24
Coefficiente de variação final	6,89%	e	245,32
Coefficiente de variação inicial	8,85%	Amplitude do intervalo de confiança	9,44%
		Valor de Mercado	R\$ 1.124.670,41
		Valor de mercado arredondado	R\$ 1.125.000,00

