

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010326584	Data Solicitação 25/08/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente FERNANDA DA SILVA CERQUEIRA		CPF/CNPJ 140.803.957-52

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Luiz Rodrigues	Número 105	Complemento	
Bairro Parque Julião Nogueira	Município Campos dos Goytacazes	UF RJ	CEP 28053600
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6.777	Núm. Registro de Imóveis 12º CRI de Campos dos	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 653.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 457.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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 2									
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) 310,00									
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 310,00									
21 - Área Averbada (em m²) 310,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00									
23 - Face do Imóvel Norte										
24 - Cômodos										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	-	-	-	-	-
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 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 180,00	04 - Testada/Frente (em metros) 6,00
05 - Fundos (em metros) 6,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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? 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 do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 545.000,00

	Endereço Rua Professor Manoel Ferreira, 79 , Parque Corrientes
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 301,00	Valor R\$ 545.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 450,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.bbbusinessimobiliaria.com.br/imovel/CA0923_BSS

AMOSTRA 2 R\$ 350.000,00

	Endereço Rua Antônia de Souza Andrade, 72 , Parque Julião Nogueira
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 140,36	Valor R\$ 350.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.corretoiadeal.com.br/imovel/casa-duplex-3-quartos-parque-juliao-nogueira-campos-dos-goytacazes-2-vagas-14036m2-venda-RS320000,00-code-9145

AMOSTRA 3 R\$ 490.000,00

	Endereço Rua Clóvis Bevilacqua, 28 , Parque Julião Nogueira
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 200,00	Valor R\$ 490.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://rj.olx.com.br/norte-do-estado-do-rio/imoveis/vendo-casa-duplex-com-4-quartos-no-juliao-nogueira-1370385172?lis=listing_1001

AMOSTRA 4 R\$ 425.000,00

	Endereço Rua Mário Soares Malaquias, 42 , Parque Julião Nogueira
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 126,00	Valor R\$ 425.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://rj.olx.com.br/norte-do-estado-do-rio/imoveis/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r-425-000-00-parque-juliao-nogueira-campos-1398752627?lis=listing_1001

AMOSTRA 5 R\$ 400.000,00

	Endereço Rua Wilson Amaro de Freitas, s/n , Parque Julião Nogueira
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 135,00	Valor R\$ 400.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 127,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.bbbusinessimobiliaria.com.br/imovel/CA0505_BSS

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 653.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 457.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 653.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 6.777 do 12º Ofício de Registro de Imóveis de Campo dos Goytacazes - RJ: Terreno com 180,00 m² e Construção com 310,00 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 0000159830: Terreno com 180,00 m² e Construção com 310,00m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 310,00 m² e área de terreno de 180,00 m².
- 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\$1.700,00 a R\$3.200,00/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, Quarta-feira, 27 de Agosto de 2025

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.



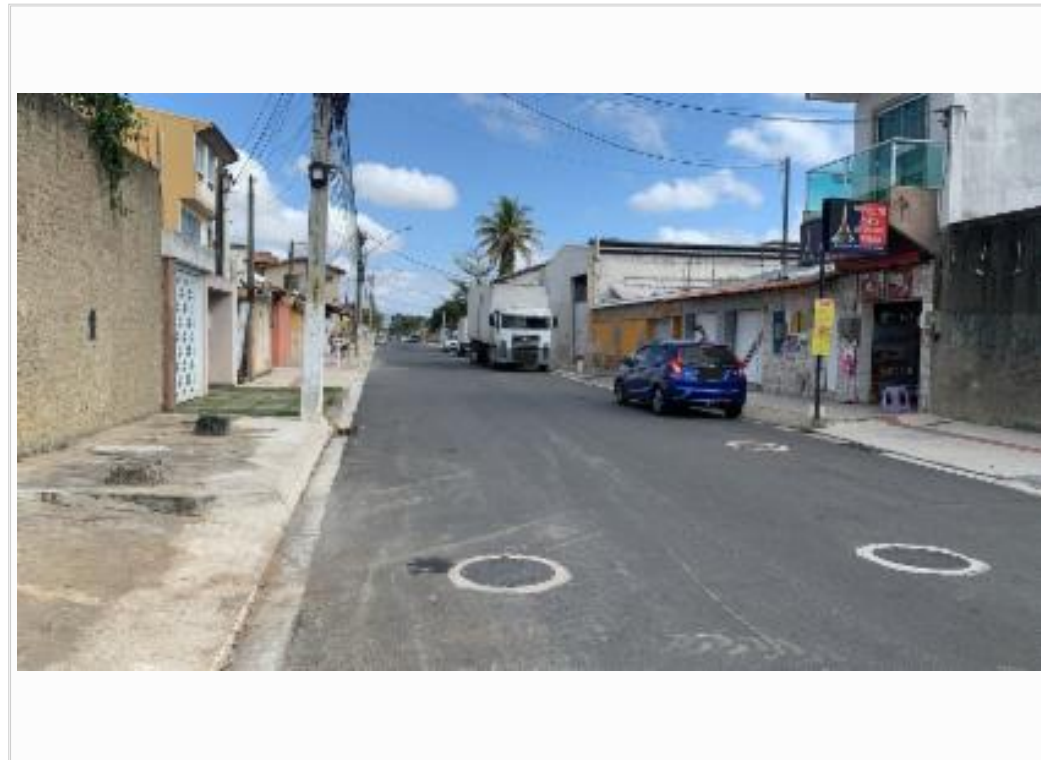
Fachada



Identificação avaliando



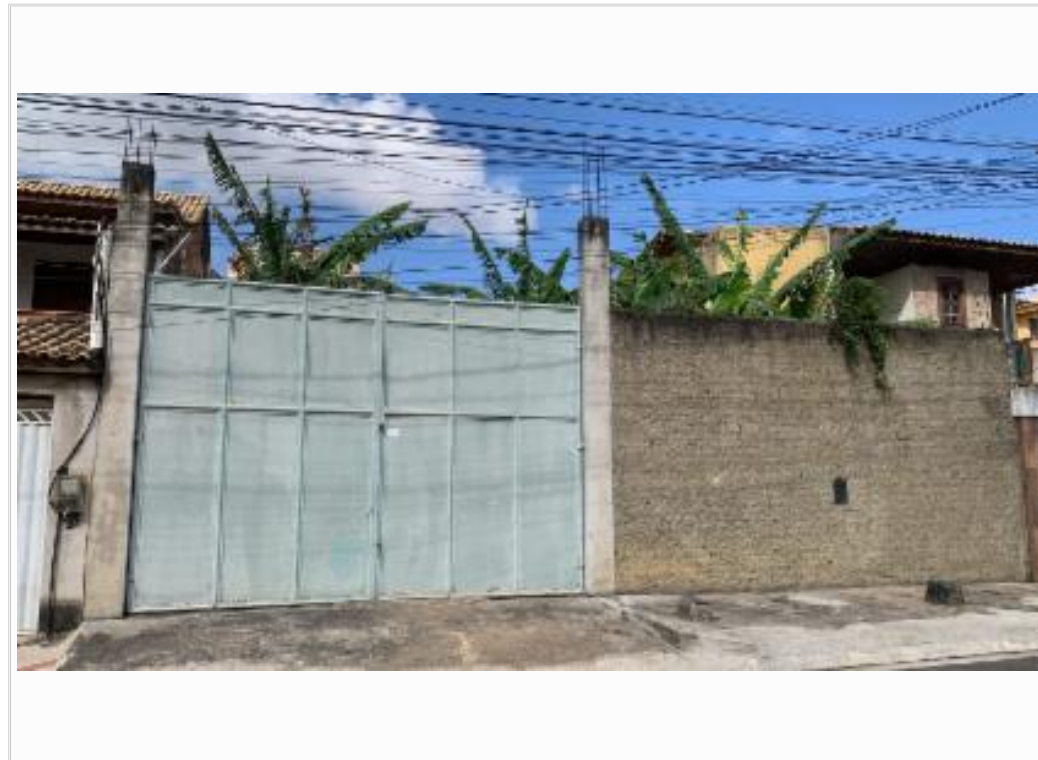
Vista da via



Vista da via



Vizinho lado esquerdo



Vizinho lado direito

OS: 0010326584

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Francisco Luiz Rodrigues, 105

Andar:

Complemento:

CEP: 28053-600

Bairro: Parque Julião Nogueira

Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

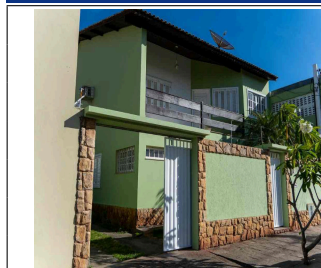
Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 310,00Unitário (R\$/ m^2): 2.106,92

Valor (R\$): 653.143,67

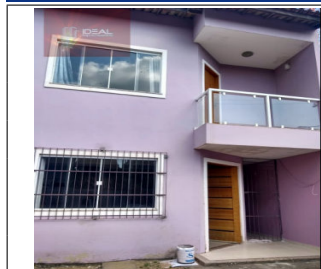
Valor adotado (R\$):
653.000,00

Elemento Comparativo 1



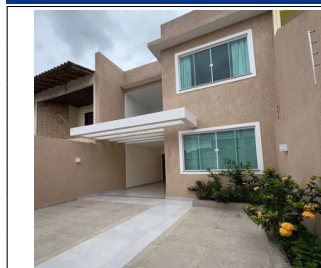
Endereço: Rua Professor Manoel Ferreira, 79				
CEP: 28055-501	Bairro: Parque Corrientes	Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Bbusiness Imobiliária		Contato:	Telefone: (22) 2735-8931	
Área Construída: 301,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 545.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YjM5YTMxITM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Antônia de Souza Andrade, 72				
CEP: 28053-644	Bairro: Parque Julião Nogueira	Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Corretora Ideal		Contato:	Telefone: (22) 2726-8000	
Área Construída: 140,36 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 350.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cjM5YTMxITM				

Elemento Comparativo 3



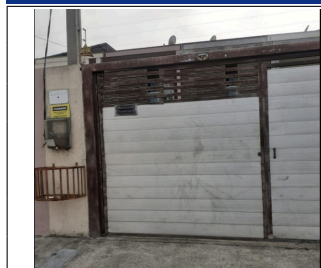
Endereço: Rua Clóvis Bevilacqua, 28				
CEP: 28053-610	Bairro: Parque Julião Nogueira	Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Lídia Toledo Corretora de Imóveis		Contato:	Telefone: (22) 9977-22063	
Área Construída: 200,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 490.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gjM5YTMxITM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Mário Soares Malaquias, 42				
CEP: 28053-638	Bairro: Parque Julião Nogueira	Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Imolux		Contato:	Telefone: (22) 9986-17882	
Área Construída: 180,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 425.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kjM5YTMxITM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Wilson Amaro de Freitas, s/n				
CEP: 28053-652	Bairro: Parque Julião Nogueira	Cidade: Campos dos Goytacazes - RJ		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
Imobiliária: Bbusiness Imobiliária		Contato:	Telefone: (22) 2735-8931	
Área Construída: 127,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 400.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AzM5YTMxITM				

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	545.000,00	301,00	0,95	1.720,10	85	1,0579	1,1319	0,9927	0,8677	1,0000	1,0000	37,31	1.757,41	1,0217	1.757,41
2	350.000,00	140,36	0,95	2.368,91	85	1,0000	1,0000	0,9057	0,9379	1,0000	1,0000	-370,60	1.998,31	0,8436	1.998,31
3	490.000,00	200,00	0,95	2.327,50	85	0,9524	1,0000	0,9467	0,9364	1,0000	1,0000	-366,25	1.961,25	0,8426	1.961,25
4	425.000,00	180,00	0,95	2.243,06	85	1,0000	1,1319	0,9343	0,9723	1,0000	1,0000	42,09	2.285,15	1,0188	2.285,15
5	400.000,00	127,00	0,95	2.992,13	85	1,0455	1,0000	0,8944	0,9133	1,0000	1,0000	-459,67	2.532,45	0,8464	2.532,45
AV		310,00													2.106,92

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\$)
2.106,92	303,32	2.738,99	1.474,84	14,40	19,74	653.143,67

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

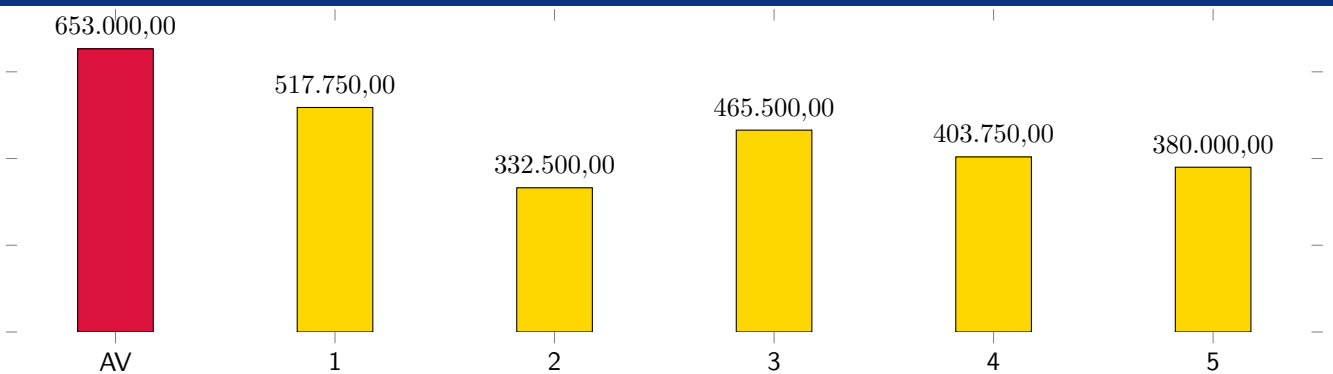
R\$ 653.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta