

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010300883	Data Solicitação 12/05/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente BRUNA SHEILA ALVES		CPF/CNPJ 085.300.486-28

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Guerra Junqueiro	Número 24	Complemento Lote 23 - Quadra 05	
Bairro Vivendas do Coqueiro III	Município Campos dos Goytacazes	UF RJ	CEP 28021-245
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 42.209	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI C. GOYTACAZES/RJ	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA CONSTRUÍDA 84,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 3.007,42/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 253.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 177.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 2014	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Pedra
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 84
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 84
21 - Área Averbada (em m²) 84	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	nao possui

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa 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 Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo

11 - Limites do Bairro
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Vivendas do Coqueiro III é um bairro de classe média, localizado na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximo ao local que além de se destacar são as principais vias de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Pres. Kennedy (1,7 km aproximadamente) e a R. Antônio Rangel Neto (1,3 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 2,0 km. O local está aproximadamente a 3,4 km do Hospital Geral Nursing Care e a 6,4 km do Campos Shopping.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

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) 140	04 - Testada/Frente (em metros) 7
05 - Fundos (em metros) 7	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	08 - Fração ideal (em %) 100

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? Não
07 - Observações Por se tratar de uma casa, a matrícula não menciona a vaga.	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais A rua não possui placa com nome do logradouro.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 274.900,00

	Endereço Rua Ferreira de Castro, 11, Vivendas do Coqueiro III		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 80,00	Valor R\$ 274.900,00	Estado de conservação Nova/Regular	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-campos-dos-goytacazes-parque-penha-150m2-RS274900/id-30020302/			

AMOSTRA 2 R\$ 195.000,00

	Endereço Rua Professora Júlia Codeço dos Santos, 37, Vivendas do Coqueiro II		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 63,00	Valor R\$ 195.000,00	Estado de conservação Regular	
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vivendas-do-coqueiro-ii-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-63m2-venda-RS195000-id-2575884797?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3 R\$ 379.000,00

	Endereço Rua São Camilo de Lévis, 285, Parque Penha		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 131,00	Valor R\$ 379.000,00	Estado de conservação Regular	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-santa-maria-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-130m2-venda-RS379000-id-2805105448/			

AMOSTRA 4 R\$ 234.000,00

	Endereço Avenida Doutor Newton Guarana, 12, Parque Penha		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 80,00	Valor R\$ 234.000,00	Estado de conservação Regular	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vivendas-do-coqueiro-i-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-80m2-venda-RS234760-id-2804141628?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5 R\$ 240.000,00

	Endereço Rua Professor Laert Campos, 45, Vivendas do Coqueiro II		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
Área privativa 82,00	Valor R\$ 240.000,00	Estado de conservação Regular	
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vivendas-do-coqueiro-ii-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-82m2-venda-RS240000-id-2502273185/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	80,00	R\$ 3.436,25	0,90	1,00	0,99	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 3.061,70
2	63,00	R\$ 3.095,24	0,90	1,11	0,93	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 2.897,14
3	131,00	R\$ 2.893,13	0,90	1,06	1,06	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 2.916,28
4	80,00	R\$ 2.925,00	0,90	1,18	0,99	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 3.080,02
5	82,00	R\$ 2.926,83	0,90	1,18	0,99	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 3.081,95
		R\$ 3.055,29												R\$ 3.007,42

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.007,42	R\$ 2.105,19	R\$ 3.909,64

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.007,42	R\$ 2.944,11	R\$ 3.070,73

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
92.5213	3.0764	1.53	0.0421

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
84,00	R\$ 3.007,42	R\$ 252.623,20

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 252.623,20
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 177.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 253.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 14 de Maio de 2025

Franz Omar Gomez Flores
50697671667

- 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/ data e hora



Fachada



Fachada



Fachada



ID Avaliando



Logradouro



Logradouro Lado esquerdo



Logradouro Lado direito



Mapa elementos