

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010302999	Data Solicitação 11/02/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente LETICIA CARLA LOPES	CPF/CNPJ 085.881.347-56	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda do Bambuzal	Número 70	Complemento Unidade 15, Cond. Residencial do Lago	
Bairro Posse	Município Teresópolis	UF RJ	CEP 25973130
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17.721	Núm. Registro de Imóveis 03º Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 562.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 393.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 0	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 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 89.66
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 89.66
21 - Área Averbada (em m²) 89.66	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
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Pintura
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Sala	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Área de Serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
----------------------------------------	-------------------------------------

03 - N° Total de Unidades

-

04 - N° de Elevadores

-

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**

-

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

TV Satélite

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Gás Canalizado

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

Novo

11 - Limites do Bairro

Posse, Jardim Salaco e Granja Florestal

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Declive (< 10%)

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

222

04 - Testada/Frente (em metros)

8.95

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

22.65

07 - Lado Esquerdo (em metros)

23.45

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

Vaga de Garagem não documentada.

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 atuais 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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 66.900,00

Endereço
Rua Panamá, 390 , Albuquerque

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	3

Área privativa	Valor
102,00	R\$ 66.900,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
525,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-rj-teresopolis-albuquerque-525m2-RS669000/id-25648965/?origin=galleryOverlay>
AMOSTRA 2
R\$ 560.000,00

Endereço
Alameda do Bambuzal, s/n , Posse

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
82,00	R\$ 560.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
220,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-teresopolis-posse-220m2-RS560000/id-25604088/?origin=galleryOverlay>
AMOSTRA 3
R\$ 570.000,00

Endereço
Alameda do Bambuzal, s/n , Posse

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 570.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
220,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-teresopolis-posse-220m2-RS570000/id-25671949/?origin=galleryOverlay>
AMOSTRA 4
R\$ 450.000,00

Endereço
Estrada Henrique Claussen, 101 , Parque do Imbui

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
80,00	R\$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
100,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-teresopolis-parque-do-imbui-100m2-RS450000/id-25478740/?origin=galleryOverlay>

AMOSTRA 5
R\$ 439.000,00

Endereço
Estrada José Artur Josetti, s/n , Posse
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
1
Área privativa
90,00
Valor
R\$ 439.000,00
Idade aparente
15
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
Área do terreno
110,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-por-r\\$-2971447012.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-por-r$-2971447012.html)
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II
QUADRO DE RESUMO
Valor de avaliação R\$ 562.000,00
Fator de liquidez 0,7000
Valor de venda forçada R\$ 393.000,00
AVALIAÇÃO FINAL
Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 562.000,00
COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 17.721 do Registro de Imóveis de Teresópolis - RJ: Terreno com 222,00m² e Construção com 89,66 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 1-696323108679.19: Terreno com 222,00 m² e Construção com 89,66m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 89,66m² e área de terreno de 222,00m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 175.000,00.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial do Lago, conforme documentação fornecida.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.900,00 a R\$6.800,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 17 de Fevereiro 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 DO IMÓVEL



FACHADA DO CONDOMÍNIO



RUA INTERNA DO COMDÔMÍNIO LADO DIREITO



PORTÃO DE ACESSO PELA OUTRA RUA



RUA INTERNA DO COMDÔMINIO FRENTE DO IMÓVEL



PORTÃO DE ACESSO PELA OUTRA RUA 2



VISTA PARA FRENTE DO IMÓVEL



VISTA PARA O LADO DIREITO DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO



VISTA PARA O LADO ESQUERDO DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO VIZINHO LADO DIREITO



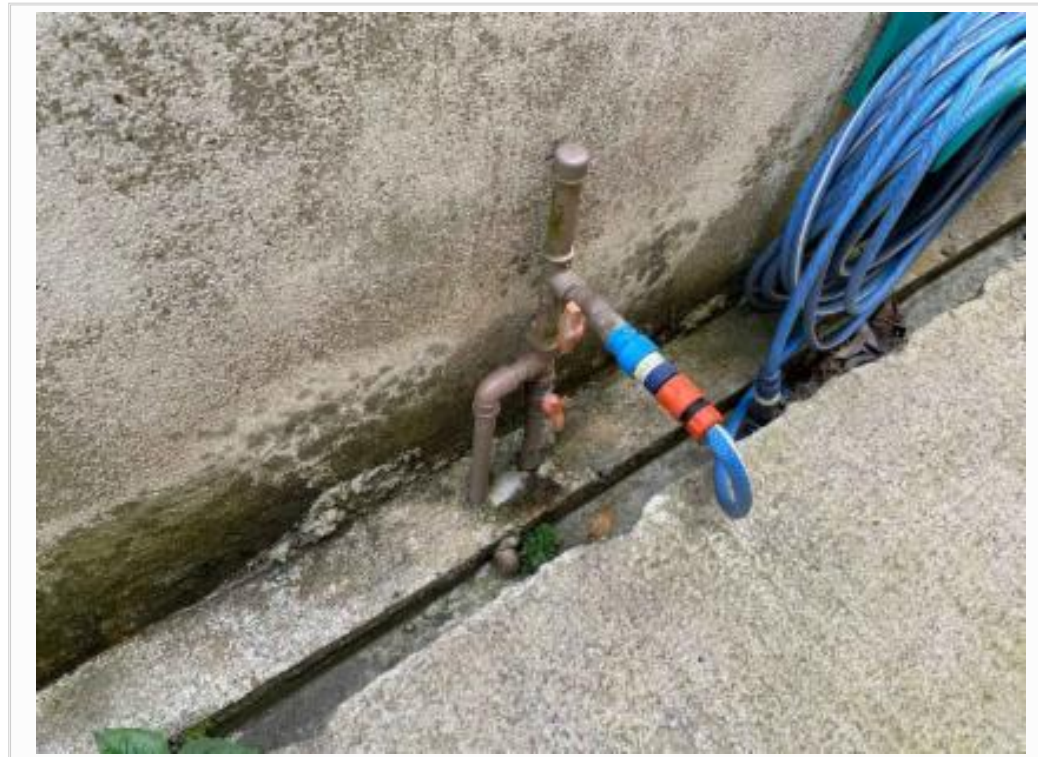
FACHADA DO VIZINHO LADO ESQUERDO



VISTA APROXIMADA DA FACHADA



VARANDA DA FACHADA



ENCANAMENTO DE PASSAGEM PRA SUBIR PRAÇAIXA



SALA DE MÁQUINAS



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SUÍTE



COZINHA + SALA



COZINHA



FUNDOS



QUAQRTO MAIOR



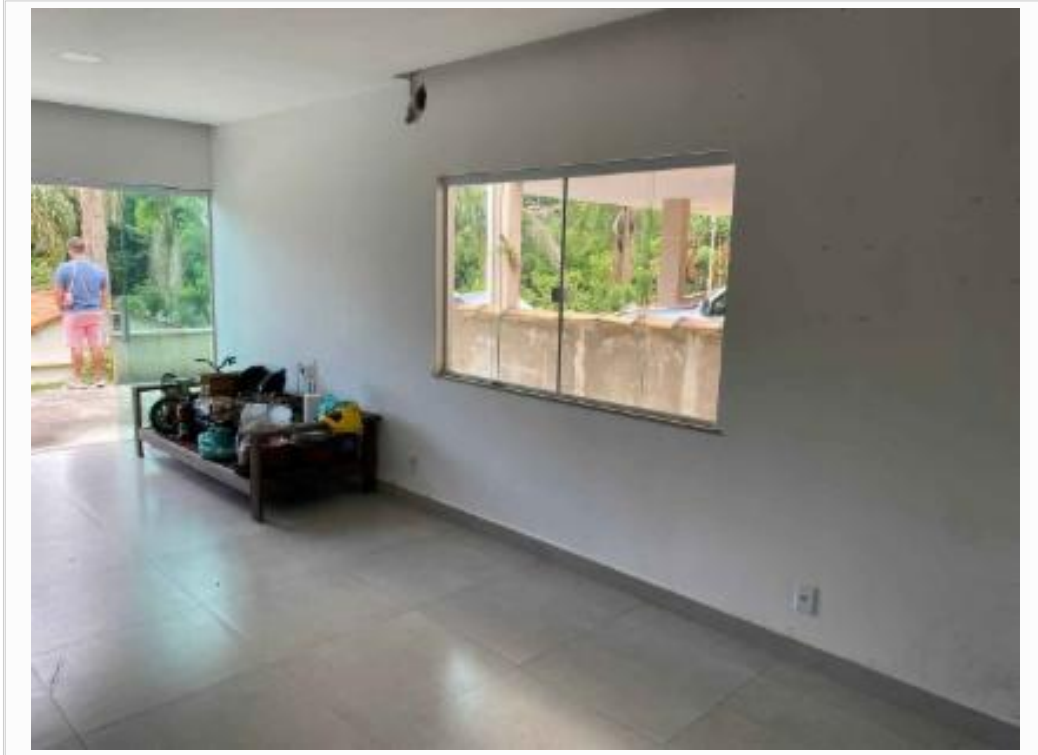
QUAQRTO MENOR



QUARTO SUÍTE



SALA + COZINHA



SALA



VISTA APROXIMADA DA ÁREA DE SERVIÇO

OS: 0010302999

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial do Lago

Logradouro: Alameda do Bambuzal, 70

Andar:

Complemento: Unidade 15, Cond.
Residencial do Lago

CEP: 25973-130

Bairro: Posse

Cidade: Teresópolis - RJ

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

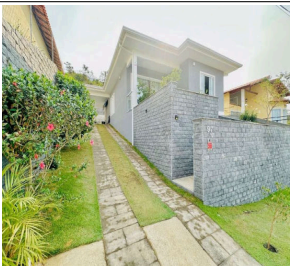
AvaliaçãoÁrea (m^2): 89,66Unitário (R\$/ m^2): 6.266,67

Valor (R\$): 561.869,45


Valor adotado (R\$):
562.000,00

OS: 0010302999


Elemento Comparativo 1

	Endereço: R. Panamá, 390				
	CEP: 25977-070	Bairro: Albuquerque	Cidade: Teresópolis - RJ		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: HUBSERRA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS		Contato:	Telefone: (21) 9945-66719	
	Área Construída: 102,00 m ²	Data: 17/02/2025	Valor:R\$ 669.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QTN2UDN3ATM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Alameda do Bambuzal, s/n				
	CEP: 25973-130	Bairro: Posse	Cidade: Teresópolis - RJ		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: DREAM SERRA		Contato:	Telefone: (21) 9767-33223	
	Área Construída: 82,00 m ²	Data: 17/02/2025	Valor:R\$ 560.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UTN2UDN3ATM				

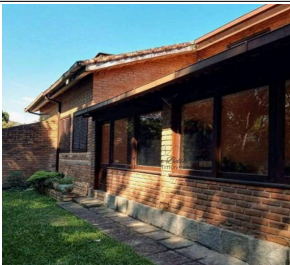
Elemento Comparativo 3

	Endereço: Alameda do Bambuzal, s/n				
	CEP: 25973-130	Bairro: Posse	Cidade: Teresópolis - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: PREMIER BROKER IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (21) 9731-35691	
	Área Construída: 90,00 m ²	Data: 17/02/2025	Valor:R\$ 570.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YTN2UDN3ATM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Estr. Henrique Claussen, 101				
	CEP: 25970-500	Bairro: Parque do Imbuí	Cidade: Teresópolis - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: BRICK IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (21) 9888-20049	
	Área Construída: 80,00 m ²	Data: 17/02/2025	Valor:R\$ 450.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=cTN2UDN3ATM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Estr. José Gomes da Costa Júnior, s/n				
	CEP: 25973-420	Bairro: Posse	Cidade: Teresópolis - RJ		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Serra Bella Moveis		Contato:	Telefone: (21) 9857-89484	
	Área Construída: 90,00 m ²	Data: 17/02/2025	Valor:R\$ 439.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gTN2UDN3ATM				

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	669.000,00	102,00	0,95	6.230,88	65	1,0371	1,0000	1,0328	0,7740	1,0000	1,0000	-1.053,51	5.177,37	0,8309	5.177,37
2	560.000,00	82,00	0,95	6.487,80	65	1,0371	1,0000	0,9779	0,9723	1,0000	1,0000	-166,53	6.321,28	0,9743	6.321,28
3	570.000,00	90,00	0,95	6.016,67	65	1,0371	1,0000	1,0009	1,0045	1,0000	1,0000	177,85	6.194,51	1,0296	6.194,51
4	450.000,00	80,00	0,95	5.343,75	65	1,0371	1,1319	0,9719	1,2286	1,0000	1,0000	1.658,37	7.002,12	1,3103	7.002,12
5	439.000,00	90,00	0,95	4.633,89	65	1,1008	1,1319	1,0009	1,2803	1,0000	1,0000	2.004,16	6.638,05	1,4325	6.638,05
AV		89,66													6.266,67

Resumo dos Resultados

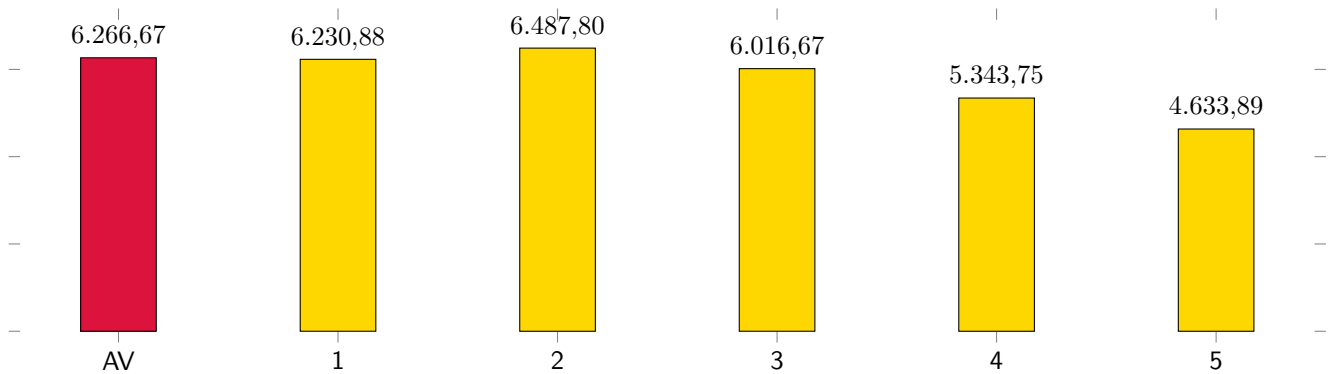
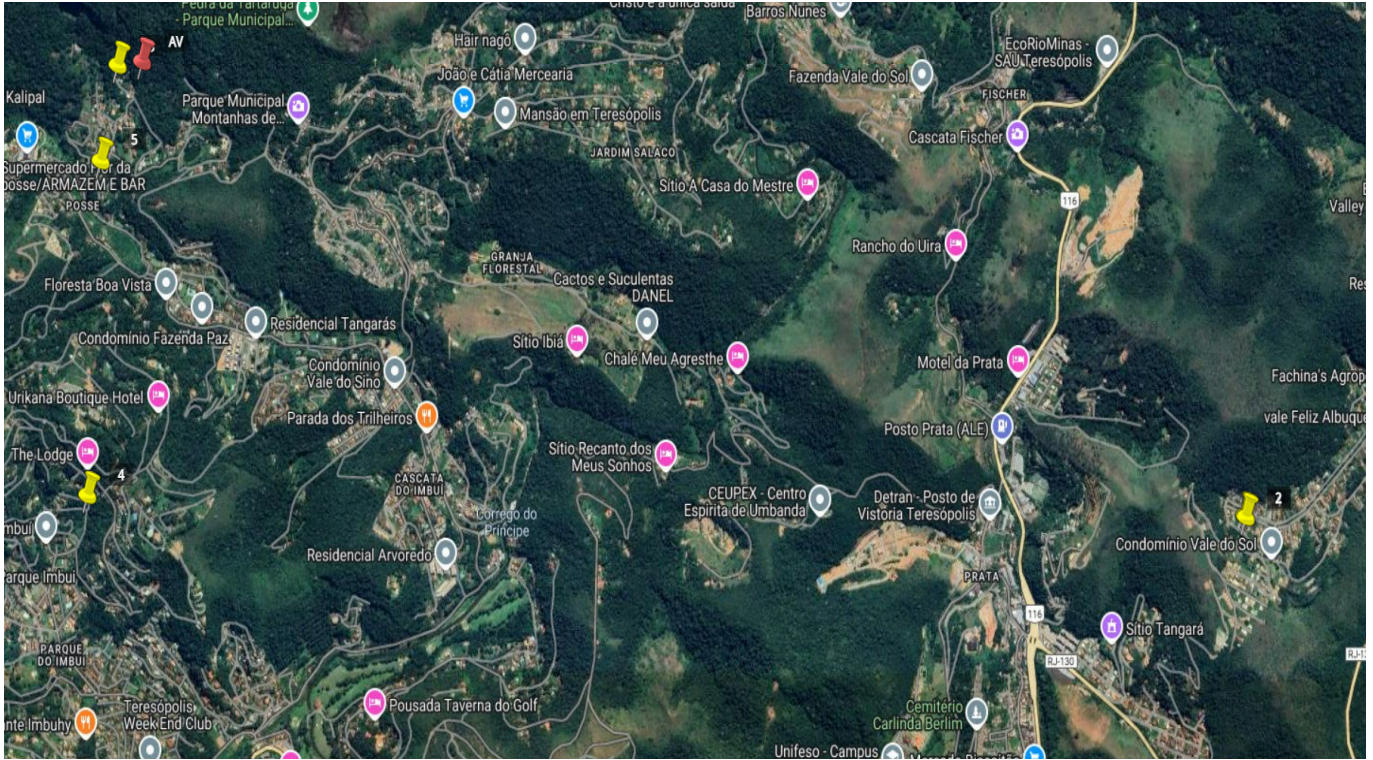
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.266,67	684,51	8.146,67	4.386,67	10,92	14,98	561.869,45

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

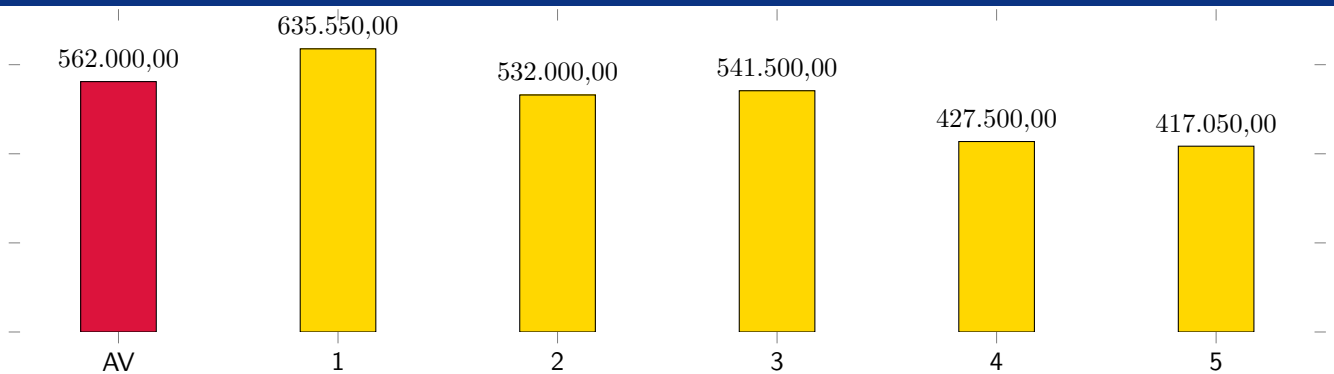
R\$ 562.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta