

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010478070	Data Solicitação 17/09/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente LUIZ PAULO PINTO ROCHA		CPF/CNPJ 599.097.067-68

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sargento Mendes	Número 419	Complemento Casa 01	
Bairro Centro	Município Guapimirim	UF RJ	CEP 25946112
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3.934	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE GUAPIMIRIM - RJ	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

60,97m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 3.914,00/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 239.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 167.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Não foi possível verificar, foi feito vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 60,97
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 60,97
21 - Área Averbada (em m²) 60,97	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar			
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores			
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio			
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial			
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular			
11 - Infraestrutura Interfone				

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone			
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Córregos/Rios			
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Ônibus Coleta de Lixo	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) 360,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00			
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00			
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 0,15			

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 Coordenadas do imóvel : -22.522543, -42.973049 Casa N°1 integrante do Condomínio Vila Iporã situado à Rua Srg. Mendes N°419 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°3934. IPTU e matrícula se vinculam pela inscrição cadastral n° 706992. Não foi possível vistoriar a unidade internamente. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes. Dados internos do imóvel preenchidos de acordo com o laudo anterior de concessão disponibilizado n°35186128. A vinculação do imóvel também foi feita através do laudo anterior.				

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 419.000,00
	Endereço Rua Romã, 0 , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 112,00
	Valor R\$ 419.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-rj-guapimirim-centro-112m2-RS419000/id-29546267/
AMOSTRA 2	R\$ 419.000,00
	Endereço R. Marta Alcântara Fares, 500 , Cotia
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 84,00
	Valor R\$ 419.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-cotia-guapimirim-rj-84m2-id-2796297425/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 240.000,00
	Endereço Rua Comandante Barcelar, 0 , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 71,00
	Valor R\$ 240.000,00
	Idade aparente 6
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-interfone-centro-guapimirim-rj-71m2-id-2752036405/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 349.000,00
	Endereço R. F, 89 , Q.ta Mariana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 66,00
	Valor R\$ 349.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-guapimirim-quinta-2996350129.html
AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
	Endereço R. Miguel Francisco, 0 , Parada Modelo
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 70,00
	Valor R\$ 250.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	Área do terreno 0,01
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parada-modelo-bairros-guapimirim-com-garagem-70m2-venda-RS250000-id-2827526351/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	112,00	R\$ 3.741,07	0,90	1,00	1,00	1,00	1,07	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 3.602,65
2	84,00	R\$ 4.988,10	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 4.668,86
3	71,00	R\$ 3.380,28	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 3.133,52
4	66,00	R\$ 5.287,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.854,27
5	70,00	R\$ 3.571,43	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 3.310,72
		R\$ 4.193,75												R\$ 3.914,00

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 3.914,00	R\$ 2.739,80	R\$ 5.088,21	

SANEAMENTO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 3.914,00	R\$ 3.370,48	R\$ 4.457,53	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	
794.3506	20.2951	1.53	0.2777	

DETALHAMENTO DOS VALORES				
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)		
60,97	R\$ 3.914,00	R\$ 238.636,84		

QUADRO DE RESUMO				
Valor de avaliação	R\$ 238.636,84			
Fator de liquidez	0,6985			
Valor de venda forçada	R\$ 167.000,00			

AVALIAÇÃO FINAL				
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 239.000,00			

COMENTÁRIOS				

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 22 de Setembro de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

19/09/2025 08:58

22°31'21"S / 42°58'23"W



Imovel avaliado

19/09/2025 08:58

22°31'21"S / 42°58'23"W



imovel avaliado

19/09/2025 08:59

22°31'21"S / 42°58'23"W



imovel avaliado

19/09/2025 08:59

22°31'21"S / 42°58'23"W



imovel avaliado

19/09/2025 08:59

22°31'21"S / 42°58'23"W



Imovel avaliado

19/09/2025 08:57

22°31'21"S / 42°58'23"W



imovel avaliado

19/09/2025 08:56

22°31'21"S / 42°58'23"W



imovel avaliado



Numeração do imóvel avaliado

19/09/2025 08:45

22°31'7"S / 42°58'24"W



Placa com nome da rua

19/09/2025 08:50

22°31'17"S / 42°58'23"W



Rua de acesso vista 1

19/09/2025 08:52

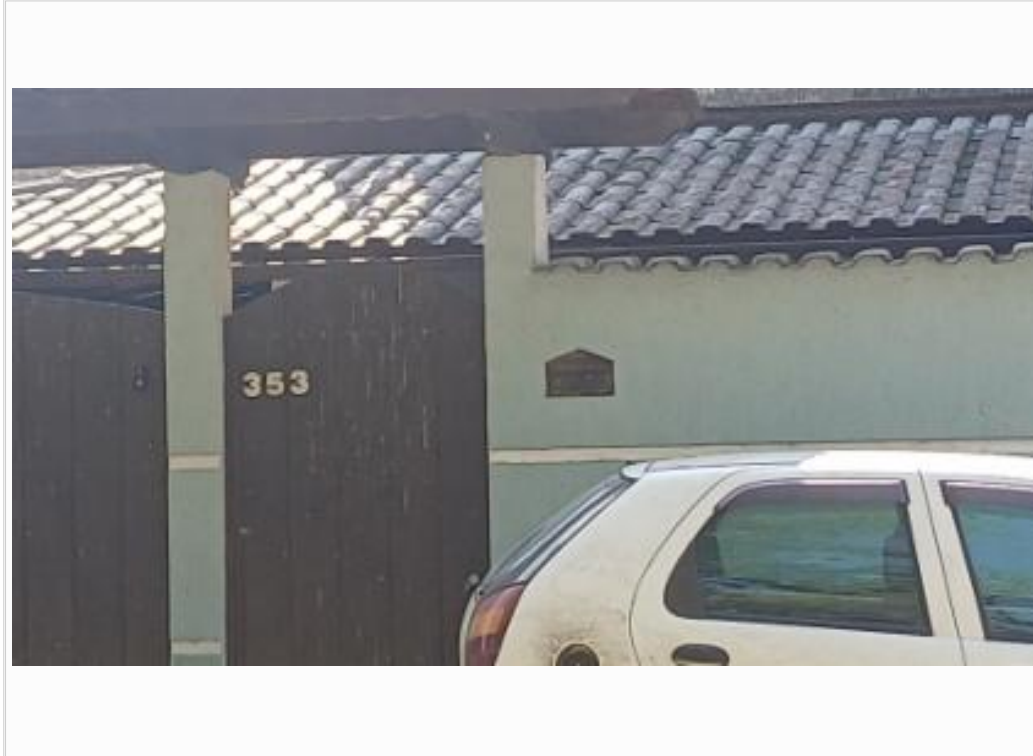
22°31'20"S / 42°58'23"W



Vizinho direito

19/09/2025 08:52

22°31'21"S / 42°58'23"W



numeracao do vizinho direito

19/09/2025 08:54

22°31'21"S / 42°58'23"W



medidor de luz

19/09/2025 08:55

22°31'21"S / 42°58'23"W



medidor de agua

19/09/2025 08:56

22°31'21"S / 42°58'23"W



imovel avaliado

19/09/2025 08:57

22°31'21"S / 42°58'23"W



Vizinho esquerdo

19/09/2025 08:58

22°31'21"S / 42°58'23"W



Numeracao do vizinho esquerdo



Vizinho frontal/Praça

19/09/2025 08:58

22°31'21"S / 42°58'23"W



Corrego ao fim da rua



Rua de acesso vista 2



Amostrado



Avaliando