

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010103344	Data Solicitação 17/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RODRIGO DOS SANTOS ANDRADE	CPF/CNPJ 111.551.217-08	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Walter Muniz dos Santos	Número 1185	Complemento Lote nº46, Quadra nº263	
Bairro Jardim Atlântico Central (Itaipuaçu)	Município Maricá	UF RJ	CEP 24934130
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 28.767	Núm. Registro de Imóveis 2º O.R.I. de Maricá/RJ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
480,00m²	99,52m²
R\$ 589,09/m²	R\$ 2.974,84/m²
R\$ 282.764,15	R\$ 296.056,53
VALOR DE MERCADO	
R\$ 579.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 416.000,00	

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) 10
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 0
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 Pintura
17 - Esquadrias Outro - VISTORIA EXTERNA	18 - Área Privativa (em m²) 99,52
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 99,52
21 - Área Averbada (em m²) 99,52	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

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 Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

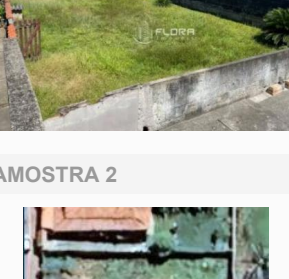
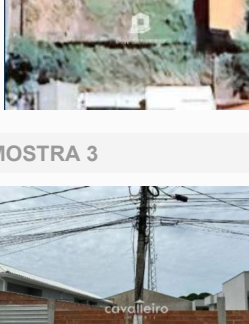
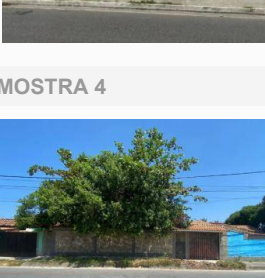
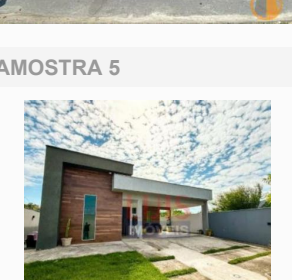
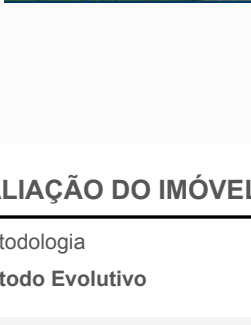
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 480,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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 - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais VISTORIADOR: EDUARDO MARQUES CAU-RJ: A161329-4 COORDENADAS: -22.958432661259664, -42.94688074333465

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 320.000,00
	Endereço R. Waldir Tavares Guapyassú de Sá, Sn/- , Jardim Atlântico Central (Itaipuaçu) Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 320.000,00 Área do terreno 480,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-central-bairros-marica-480m2-venda-RS320000-id-2668066147/	
AMOSTRA 2		R\$ 325.000,00
	Endereço Rua Jupira Silva, Sn/- , Jardim Atlântico Central (Itaipuaçu) Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 325.000,00 Área do terreno 480,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-central-bairros-marica-480m2-venda-RS325000-id-2743417682/	
AMOSTRA 3		R\$ 320.000,00
	Endereço R. Van Lerbergue, Sn/- , Jardim Atlântico Central (Itaipuaçu) Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 320.000,00 Área do terreno 440,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-central-bairros-marica-440m2-venda-RS320000-id-2680721726/	
AMOSTRA 4		R\$ 300.000,00
	Endereço R. Van Lerbergue, Sn/- , Jardim Atlântico Central (Itaipuaçu) Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 460,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-atlantico-central-bairros-marica-460m2-venda-RS300000-id-2872717428/	
AMOSTRA 5		R\$ 980.000,00
	Endereço R. Alice Maximino de Souza, Sn/- , Jardim Atlântico Central (Itaipuaçu) Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 1 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 5 Área privativa 230,00 Valor R\$ 980.000,00 Idade aparente 3 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 440,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-atlantico-central-bairros-marica-com-garagem-230m2-venda-RS980000-id-2874454831/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	
1								
2								
3								
4								
5	3	Nova(até 5 anos)	70	4,29		20	0,018	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	99,52	R\$ 2.302,83	1,39	0,068	R\$ 2.974,84	R\$ 296.056,53		
1								
2								
3								
4								
5	230,00	R\$ 2.302,83	1,39	0,018	R\$ 3.134,27	R\$ 720.882,42		

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	480,00	R\$ 320.000,00	R\$ 666,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 600,00
2	480,00	R\$ 320.000,00	R\$ 677,08	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 609,38
3	440,00	R\$ 320.000,00	R\$ 727,27	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 641,45
4	460,00	R\$ 300.000,00	R\$ 652,17	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 575,22
5	440,00	R\$ 259.117,58	R\$ 588,90	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 519,41

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 589,09	R\$ 412,36	R\$ 765,82

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 589,09	R\$ 557,89	R\$ 620,30
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
45.6067	7.7419	1.53	0.1059

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
480,00	R\$ 589,09	R\$ 282.764,15
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
99,52	R\$ 2.974,84	R\$ 296.056,53

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 578.820,68
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 579.000,00
Fator de liquidez	0,7189
Valor de venda forçada	R\$ 416.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 579.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 20 de Abril de 2026



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

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



Vizinho



Identificação vizinho



Vizinho



Identificação vizinho



Lado direito



Lado Esquerdo

