

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 641300052005	Data Solicitação 27/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente CARLOS HENRIQUE RODRIGUES DE GODOY		CPF/CNPJ 012.142.957-11

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Tedim	Número 148	Complemento Apto. 501, Bloco 01	
Bairro Freguesia de Jacarepaguá	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22740240
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 399.987	Núm. Registro de Imóveis 9º CRI do Rio de Janeiro/RJ	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
82,37m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.709,79/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 470.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 317.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 82,37
19 - Área Comum (em m²) 71,91	20 - Área Total (em m²) 154,28
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 82,37
23 - Face do Imóvel	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 6	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 48	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 02 pavimentos subsolos, pavimento térreo, 05 pavimentos tipo com 08 apartamentos por andar e 60/70 pavimentos com 08 apartamentos de cobertura duplex.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Piscina Playground Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas Sauna TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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 - Fração ideal (em %) 0,01

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 de Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Hagattaclely Brum; CAU/CREA: 2020274469; Data da Vistoria: 27/08/2025. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 470.000,00
	Endereço Rua Coronel Tedim, 148 , Pechincha
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 67,00	Valor R\$ 470.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-67m2-id-282772322/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.014,93
	Estado de conservação Regular
	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 2	R\$ 499.000,00
	Endereço Rua Coronel Tedim, 148 , Pechincha
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 85,00	Valor R\$ 499.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-85m2-venda-RS499000-id-2805797317/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.870,59
	Estado de conservação Regular
	Qtd. Vagas 2
AMOSTRA 3	R\$ 480.000,00
	Endereço Rua Coronel Tedim, 348 , Pechincha
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 92,00	Valor R\$ 480.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-92m2-venda-RS480000-id-2722790842/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 4
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.217,39
	Estado de conservação Regular
	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 4	R\$ 280.000,00
	Endereço Rua Alexandre Ramos, SN , Jacarepaguá
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 58,00	Valor R\$ 280.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-58m2-venda-RS280000-id-2620739830/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.827,59
	Estado de conservação Regular
	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 5	R\$ 270.000,00
	Endereço Rua Alexandre Ramos, 413 , Jacarepaguá
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 57,00	Valor R\$ 270.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-57m2-venda-RS270000-id-2735066015/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.736,84
	Estado de conservação Regular
	Qtd. Vagas 1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	67,00	R\$ 7.014,93	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R\$ 6.330,97
2	85,00	R\$ 5.870,59	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,01	-	-	-	0,970	S	R\$ 5.409,75
3	92,00	R\$ 5.217,39	0,95	1,00	1,00	1,00	1,07	1,03	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.452,17
4	58,00	R\$ 4.827,59	0,95	1,00	1,00	1,31	1,00	0,92	-	-	-	1,230	S	R\$ 5.641,03
5	57,00	R\$ 4.736,84	0,95	1,00	1,00	1,31	1,00	0,96	-	-	-	1,270	S	R\$ 5.715,00
		R\$ 5.533,47												R\$ 5.709,79

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.709,79	R\$ 3.996,85	R\$ 7.422,72

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.709,79	R\$ 5.456,75	R\$ 5.962,82

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
369.801	6.4766	1.53	0.0886

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
82,37	R\$ 5.709,79	R\$ 470.315,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 470.315,00
Fator de liquidez	0,6745
Valor de venda forçada	R\$ 317.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 470.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Hagattaclely Brum; CAU/CREA: 2020274469; Data da Vistoria: 27/08/2025. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 28 de Agosto de 2025

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



condominio a esquerda



condomínio a direita



identificação



fachada



fachada



fachada



fachada

