

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010367417</b>	Data Solicitação <b>07/02/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>LORENA SANTANA GALVÃO CHAFFILLA</b>		CPF/CNPJ <b>105.821.307-51</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Augusto Moreira</b>	Número <b>408</b>	Complemento <b>Lote 11</b>	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Itaboraí</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>24800221</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>43.729</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE ITABORAÍ/RJ - 1º</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

351,00m<sup>2</sup>

R\$ 605,90/m<sup>2</sup>

R\$ 212.671,54

#### ÁREA CONSTRUÍDA

392,60m<sup>2</sup>

R\$ 1.610,30/m<sup>2</sup>

R\$ 632.203,25

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 845.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 591.000,00

**QUESTIONÁRIO**

**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) 30			
05 - Ano Construção	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 2			
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1			
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0			
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Paredes			
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 392,00			
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 392,00			
21 - Área Averbada (em m²) 392,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00			
23 - Face do Imóvel Sul				
<b>24 - Cômodos</b>				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	-	-	-
Banheiro	1	-	-	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 - Região Residencial Unifamiliar	03 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Esgoto Pluvial Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Luzes Centro Comercial Ónibus Coberta de Livros Escola Rochas Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Consecante	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Artilho
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

**TERRENO**

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 351,00	04 - Testada/Frente (em metros) 16,00
05 - Fundos (em metros) 16,40	06 - Lado Direito (em metros) 22,20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 21,70	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 fornecidas 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 unifamiliares? 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 suas 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 - Vitória externa	02 - Nome Acompanhante Vitória Vitória externa
---	---

03 - Contato Telefônico Acompanhante  
Vitória externa

04 - Observações Finais  
Dados do Valorador: Nome: Cláudia Dario Loureiro Siles; CAUC/CREA: A2620383; Data da Visita: 10/02/2025.  
Tratou-se de visita externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis particularidades. Para efeito de classificação PAT/PROXIMA, consideramos os seguintes critérios: estratagemas ou estado aparente, estado de conservação e padrão construtivo com base na fachada, documentação e padrão de região. Coordenadas: 22° 44'34,2" S 42° 51'16,9" W

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1 R. Fundos Varela, 2282/30 - Venda Das Pedras	RS 200.000,00
AMOSTRA 2 R. Dr. Manoelito, 6180 - Centro	RS 200.000,00
AMOSTRA 3 R. Dca. Maurício de Racha, 5103 - Bela Vista	RS 500.000,00
AMOSTRA 4 R. João Filadelfo de Costa, 5103 - Centro	RS 500.000,00
AMOSTRA 5 R. América da Costa Cardoso, 14216 - Nova Cidade	RS 200.000,00

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grado de precisão	Grado de fundamentação
Método Evolutivo	III	B

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

Madr. Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% de JU	Coef. Ross-Heldicks	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando 30	Regular	70	42,98	0,025	20	0,269	
1							
2							
3	30	Regular	70	42,98	0,025	20	0,269
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	352,00	RS 2.382,16	0,91	0,209	RS 1.810,30	RS 632.203,25
2						
3	140,00	RS 2.382,16	1,39	0,209	RS 2.446,54	RS 342.511,64
4	120,00	RS 2.382,16	1,86	0,121	RS 3.266,61	RS 391.991,67
5						

**CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO**

Área (m²)	Valor Terreno	Valor Uniq.	L. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT. SAN	Valor Uniq. Final	
1	390,00	RS 290.000,00	RS 779,78	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1.010	RS 707,90
2	390,00	RS 200.000,00	RS 666,67	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,980	RS 676,90
3	307,00	RS 207.484,36	RS 675,84	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,970	RS 590,01
4	360,00	RS 238.018,43	RS 716,72	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,010	RS 651,50
5	390,00	RS 200.000,00	RS 666,67	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,010	RS 658,00

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 606,90	RS 424,13	RS 787,67

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 606,90	RS 553,31	RS 658,49

Devo padrão: 76,8962 | Coef. Variação: 12,8846 | T de Student: 1,83 | Intervalo Confiabilidade: 0,1736

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (RS)
351,00	RS 666,90	RS 232.271,54
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (RS)
392,00	RS 1.616,30	RS 632.203,25

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	RS 844.874,78
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	RS 846.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	RS 591.200,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 846.000,00
--	---------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Março de 2025

Hersão Shinji Munakata  
0900000000

\* Declara que não tem interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas de avaliação adotadas pela Junta de Avaliação do Local do imóvel avaliado, sob o RGI nº 001/97, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira adquirente 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, área e eventuais ônus do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho



ID Vizinho



Vizinho



Vizinho



ID Vizinho



Croqui de localização



Croqui das amostras