

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010317638</b>	Data Solicitação <b>29/09/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro</b>	CREA <b>05218480320</b>
Proponente <b>JOAO CLAUDIO RODRIGUES ESCOBAR</b>		CPF/CNPJ <b>036.482.036-57</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Sebastião José Rodrigues</b>	Número <b>35</b>	Complemento <b>APTO 1201 - EDIFICIO APM</b>	
Bairro <b>Comercial</b>	Município <b>Resende</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>27542060</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>18.842</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>3º CRI RESENDE/RJ</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****161,00m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.997,90/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 483.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 346.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 161,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 161,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA

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	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
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? 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 - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Área estimada no local: Terreno = XXXX m²; Construção = 161,00 m². Coordenadas: 22°27'48.2"S 44°26'50.6"W. Prestador = Mariana Silva Duarte Garcia; Crea = 2018104294. * Observações adicionais: Vistoria externa

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Sebastião José Rodrigues, 35/- , Comercial
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 140,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.214,29
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-comercial-bairros-resende-com-garagem-140m2-venda-RS450000-id-2632750676/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-comercial-bairros-resende-com-garagem-140m2-venda-RS450000-id-2632750676/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 2	R\$ 550.000,00
	Endereço Rua Sebastião José Rodrigues, 35/- , Comercial
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 131,00
	Valor R\$ 550.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.198,47
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://imoveisperfil.com/Imovel/686/apartamento-a-venda-no-campos-eliseos-em-resende">https://imoveisperfil.com/Imovel/686/apartamento-a-venda-no-campos-eliseos-em-resende</a>
AMOSTRA 3	R\$ 550.000,00
	Endereço Rua Sebastião José Rodrigues, 291/- , Comercial
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 130,00
	Valor R\$ 550.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.230,77
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-comercial-bairros-resende-com-garagem-130m2-venda-RS550000-id-2834220026/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-comercial-bairros-resende-com-garagem-130m2-venda-RS550000-id-2834220026/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 4	R\$ 525.000,00
	Endereço Rua Paulo Guimarães, 70/- , Comercial
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 114,00
	Valor R\$ 525.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.605,26
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://cristinainmobiliaria.com.br/imovel/147/Apartamento-a-Venda-no-Morada-do-Castelo-em-Resende-ID-147">https://cristinainmobiliaria.com.br/imovel/147/Apartamento-a-Venda-no-Morada-do-Castelo-em-Resende-ID-147</a>
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
	Endereço R. Miguel Atta, 100/- , Comercial
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 109,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.128,44
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morada-do-castelo-bairros-resende-com-garagem-109m2-venda-RS450000-id-2723935284/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morada-do-castelo-bairros-resende-com-garagem-109m2-venda-RS450000-id-2723935284/?source=ranking%2Cp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	140,00	R\$ 3.214,29	0,90	1,00	0,88	1,00	0,97	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.458,93
2	131,00	R\$ 4.198,47	0,90	1,00	0,88	1,00	0,95	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.136,26
3	130,00	R\$ 4.230,77	0,90	1,00	0,88	1,00	0,95	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.160,38
4	114,00	R\$ 4.605,26	0,90	0,96	0,88	1,00	0,92	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 3.150,00
5	109,00	R\$ 4.128,44	0,90	1,00	0,88	1,00	0,95	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.083,94
		<b>R\$ 4.075,45</b>												<b>R\$ 2.997,90</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), 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	<b>R\$ 2.997,90</b>	<b>R\$ 2.098,53</b>	<b>R\$ 3.897,27</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.997,90</b>	<b>R\$ 2.790,77</b>	<b>R\$ 3.205,04</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
302.7263	10.0979	1.53	0.1382

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
161,00	<b>R\$ 2.997,90</b>	<b>R\$ 482.662,47</b>	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 482.662,47</b>
Fator de liquidez	<b>0,7177</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 346.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 483.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 30 de Setembro de 2025

**Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro**  
05218480320

- 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



FACHADA



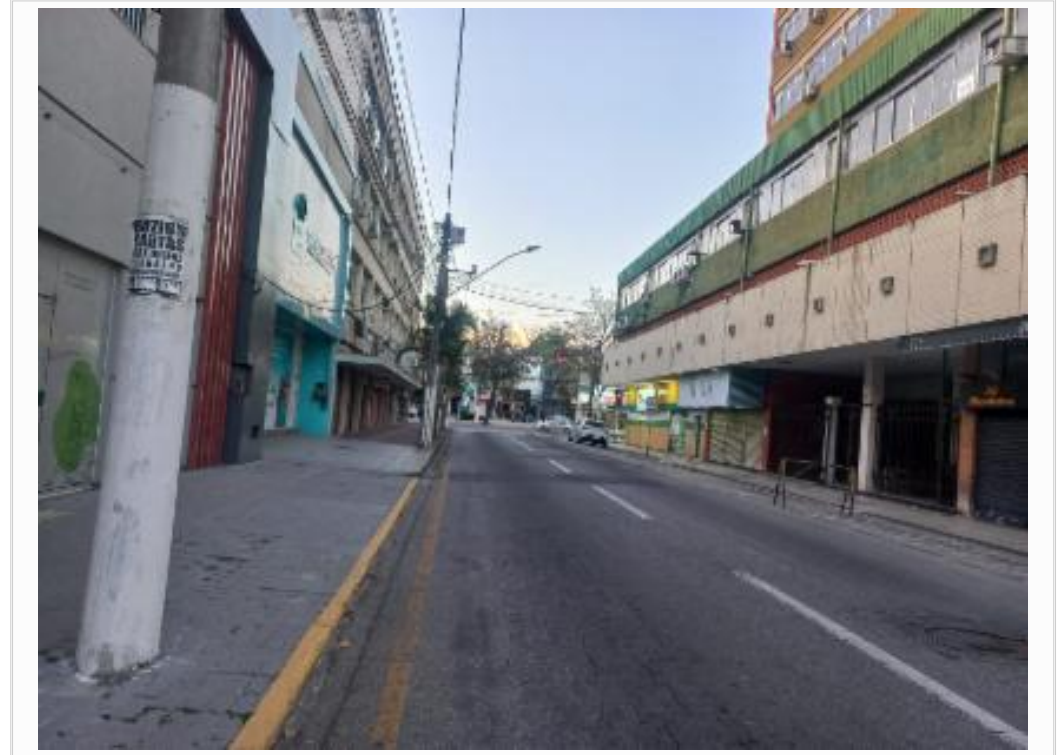
FACHADA



ID AVALIANDO



PLACA RUA



VISTA RUA



VISTA DA RUA



ELEMENTOS