

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 074461230010207	Data Solicitação 01/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FLAVIO TEIXEIRA COELHO	CPF/CNPJ 306.475.528-50	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada Meringuava	Número 1951	Complemento Apartamento 103 - Village Green	
Bairro TAQUARA	Município Rio de Janeiro	UF RJ	CEP 22723426
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 275706	Núm. Registro de Imóveis 9º ORI de Rio de Janeiro	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 455.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 313.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	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 2
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 86
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 86
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 86

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Gás Canalizado

Iluminação Pública

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Clínicas/Hospitais

Parque

06 - Localização

Suburbano

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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

1143

04 - Testada/Frente (em metros)

15

05 - Fundos (em metros)

14.7

06 - Lado Direito (em metros)

76.9

07 - Lado Esquerdo (em metros)

77.1

08 - Fração ideal (em %)

0.08

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? Não	04 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 86,00m² conforme consta no IPTU, tal área diverge da área que consta na matrícula (0,00m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: AURÉLIO OSÓRIO; CAU/CREA: A137725-6; Data da Vistoria: 04/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. 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.A matrícula descreve o imóvel como apartamento porém, em vistoria externa no local, verificou-se tratar-se de um condomínio de casa. Para o cálculo será utilizado padrão construtivo de casa.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 430.000,00



Endereço

Estrada do Engenho Velho, 2045 , Taquara

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

80,00

Valor

R\$ 430.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

1,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-ar-condicionado-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-80m2-id-2645247655/?Mon-Jul-08-2024>

AMOSTRA 2

R\$ 389.590,00



Endereço

Estrada Meringuava, 1376 , Taquara

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

86,00

Valor

R\$ 389.590,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

1,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-estrada-meringuava-taquara-rio-de-2956762304.html>

AMOSTRA 3

R\$ 525.000,00



Endereço

Estrada Curumau, 111 , Taquara

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

107,00

Valor

R\$ 525.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

1,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-rj-rio-de-janeiro-taquara-RS525000/id-21687125/>

AMOSTRA 4

R\$ 400.000,00



Endereço

Estrada Meringuava, 1220 , Taquara

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

78,00

Valor

R\$ 400.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

1,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-taquara-3008301057.html>

AMOSTRA 5

R\$ 650.000,00



Endereço

Estrada Curumau, 111 , Taquara

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

107,00

Valor

R\$ 650.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

1,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-107m2-id-2699772245/?Mon-Jul-08-2024>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 455.000,00

Fator de liquidez 0,6879

Valor de venda forçada R\$ 313.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 455.000,00

COMENTÁRIOS

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

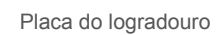
São Paulo, Segunda-feira, 7 de Abril de 2025



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.





Vista da via



Vista da via

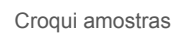


Vizinho da direita



Vizinho da esquerda





Amstras

	Endereço:	LogradouroEstrada do Engenho Velho			Número	2045		Complemento	-		Bairro:	Taguara		Cidade:	Rio de Janeiro		UF:	Rio de Janeiro
	2 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas																	
	CEP:	22723-393		Dist. Avaliando:		km		STATUS:		Oferta								
	Valor de venda: R\$		430.000,00		Valor Residual: R\$		0,00		Preço por m²		5.375,00		Coordenadas		-22.91505,-43.39401			
	Idade Aparente		30 anos		Conservação		c - Regular		Padrão		Casa Médio							
Frente		0,00		Área Terreno		0,00		Área privativa		80,00								
	Endereço:	LogradouroEstrada Meringuava			Número	1376		Complemento	-		Bairro:	Taguara		Cidade:	Rio de Janeiro		UF:	Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas																	
	CEP:	22725-442		Dist. Avaliando:		km		STATUS:		Oferta								
	Valor de venda: R\$		389.590,00		Valor Residual: R\$		0,00		Preço por m²		4.530,12		Coordenadas		-22.915109,-43.388331			
	Idade Aparente		30 anos		Conservação		c - Regular		Padrão		Casa Médio							
Frente		0,00		Área Terreno		0,00		Área privativa		86,00								
	Endereço:	LogradouroESTRADA CURUMAU			Número	111		Complemento	-		Bairro:	Taguara		Cidade:	Rio de Janeiro		UF:	Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas																	
	CEP:	22723-000		Dist. Avaliando:		km		STATUS:		Oferta								
	Valor de venda: R\$		525.000,00		Valor Residual: R\$		0,00		Preço por m²		4.906,54		Coordenadas		-22.91771,-43.39904			
	Idade Aparente		30 anos		Conservação		c - Regular		Padrão		Casa Médio							
Frente		0,00		Área Terreno		0,00		Área privativa		107,00								
	Endereço:	LogradouroEstrada Meringuava			Número	1220		Complemento	-		Bairro:	Taguara		Cidade:	Rio de Janeiro		UF:	Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 2 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas																	
	CEP:	22725-442		Dist. Avaliando:		km		STATUS:		Oferta								
	Valor de venda: R\$		400.000,00		Valor Residual: R\$		0,00		Preço por m²		5.128,21		Coordenadas		-22.914913,-43.386947			
	Idade Aparente		30 anos		Conservação		c - Regular		Padrão		Casa Médio							
Frente		0,00		Área Terreno		0,00		Área privativa		78,00								
	Endereço:	LogradouroESTRADA CURUMAU			Número	111		Complemento	-		Bairro:	Taguara		Cidade:	Rio de Janeiro		UF:	Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas																	
	CEP:	22723-000		Dist. Avaliando:		km		STATUS:		Oferta								
	Valor de venda: R\$		650.000,00		Valor Residual: R\$		0,00		Preço por m²		6.074,77		Coordenadas		-22.91771,-43.39904			
	Idade Aparente		30 anos		Conservação		c - Regular		Padrão		Casa Médio							
Frente		0,00		Área Terreno		0,00		Área privativa		107,00								

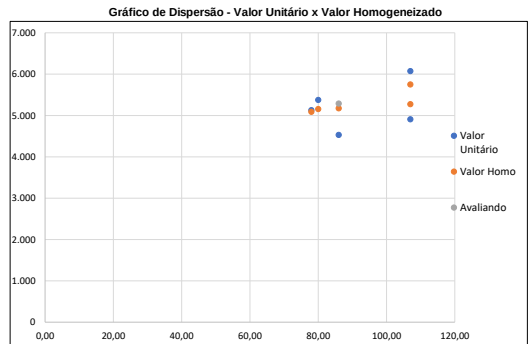
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$ m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	80,00	430.000,00	5.375,00	0,90	1,00	0,98	1,00	1,18	0,91	1,00	R\$ 5.154,50
2	86,00	389.590,00	4.530,12	0,90	1,00	1,00	1,14	1,18	0,95	1,00	R\$ 5.172,62
3	107,00	525.000,00	4.906,54	0,90	1,00	1,06	1,00	1,18	0,96	1,00	R\$ 5.274,84
4	78,00	400.000,00	5.128,21	0,90	1,00	0,98	1,00	1,18	0,95	1,00	R\$ 5.087,80
5	107,00	650.000,00	6.074,77	0,90	0,85	1,06	1,00	1,18	0,97	1,00	R\$ 5.750,72
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 5.288,10
Saneamento das Amostras (+/- 30%)									Valor Mínimo	R\$ 3.701,67	
									Valor Máximo	R\$ 6.874,52	

Área do Terreno	1.143,00	m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	86,00	m²	Valor do m²	R\$ 5.288,10	Valor do Imóvel	R\$ 454.776,26
			Comercialização	0,00		R\$ 454.776,26
			Valor do Imóvel			R\$ 454.776,26
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 455.000,00

Valor do Terreno	R\$ -	
Valor da Construção	R\$ 455.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 455.000,00	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor de Liquidez	0,6879	R\$ 313.000,00

Dados da empresa/avaliador:		
Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional
Local de data	São Paulo, 04 de abril de 2025	Assinatura
		CAU Nº 5060383263

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Soma
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada	
Valor Final do imóvel: R\$ 455.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 8,03% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,57% fixas + financeiras
Prazo de Comercialização:	24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	0,6879
	313000