LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR9628
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010575512**	Data Solicitação **11/05/2026**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **Vera Lucia Da Cruz**		CPF/CNPJ **374.424.907-78**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Major Magalhães**	Número **156**	Complemento **Fundos**	
Bairro **Centro**	Municipio **Magé**	UF **RJ**	CEP **25900004**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **45.180**	Núm. Registro de Imóveis **2º CRi de Magé -RJ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

125,10m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 1.872,19/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 234.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 164.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção
0

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 - Nº Pavimentos da Unidade
3

11 - Nº de Banheiros
3

12 - Nº de Dormitórios
2

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
125,10

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
125,10

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
cozinha	1	cerâmico	cerâmico	gesso
gourmet	1	cerâmico	cerâmico	gesso
sala	2	cerâmico	pintura	gesso
quarto	1	cerâmico	pintura	gesso
suite	1	cerâmico	pintura	gesso
banheiro	3	cerâmico	cerâmico	gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo

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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
208,08

04 - Testada/Frente (em metros)
10,20

05 - Fundos (em metros)
10,20

06 - Lado Direito (em metros)
20,40

07 - Lado Esquerdo (em metros)
20,40

08 - Fração ideal (em %)
32,16

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 habitalidade?
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
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vera

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(21) 99429-2760

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Danielle Cavalcanti Monteiro Tavares; CAU/CREA: A1148826;Data da Vistoria: 21/05/2026. Coordenadas: -22.661221, -43.037037. Trata-se de uma casa residencial.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 320.000,00



Endereço
R. Francisco Alves de Oliveira, 0/0 , Mundo Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
138,00	**R$ 320.000,00**

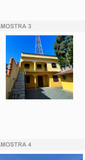
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Novo(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-flexeiras-bairros-mage-com-garagem-138m2-venda-RS320000-id-2875745190/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R$ 320.000,00



Endereço
Rua Manoel Monteiro da Rosa, 0/0 , Flexeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor
197,00	**R$ 320.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.sansilimoveis.com.br/imovel/casa/venda/mage/rj/flexeiras/CA0505_SANSIL

AMOSTRA 3

R$ 260.000,00



Endereço
Rua Major Magalhães, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**0**

Área privativa	Valor
120,00	**R$ 260.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-centro-bairros-mage-120m2-venda-RS260000-id-2743464559/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 250.000,00



Endereço
Rua Demétrio Francisco Pereira, 0/0 , Vila Esperança

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**5**	**0**

Área privativa	Valor
200,00	**R$ 250.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ipiranga-guia-de-pacobaiba-bairros-mage-200m2-venda-RS250000-id-2829515014/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 250.000,00



Endereço
Rua Jornalista Irineu Marinho, 0/0 , Flexeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
150,00	**R$ 250.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-flexeiras-bairros-mage-com-garagem-150m2-venda-RS250000-id-2722892739/?source=ranking%2Cp

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	138,00	R$ 2.318,84	0,90	1,00	0,92	1,02	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 1.961,74
2	197,00	R$ 1.624,37	0,90	1,00	1,15	1,06	-	-	-	-	-	1,210	S	R$ 1.768,94
3	120,00	R$ 2.166,67	0,90	1,00	1,08	0,99	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 2.086,50
4	200,00	R$ 1.250,00	0,90	1,00	1,14	1,35	1,06	-	-	-	-	1,550	S	R$ 1.743,75
5	150,00	R$ 1.666,67	0,90	1,00	1,15	1,05	-	-	-	-	-	1,200	S	R$ 1.800,00
		R$ 1.805,31												**R$ 1.872,19**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.872,19**	**R$ 1.310,53**	**R$ 2.433,84**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.872,19**	**R$ 1.771,67**	**R$ 1.972,70**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
146.8993	**7.8464**	**1.53**	**0.1074**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
125,10	**R$ 1.872,19**	**R$ 234.210,58**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 234.210,58**
Fator de liquidez	**0.7000**
Valor de venda forçada	**R$ 164.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 234.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Danielle Cavalcanti Monteiro Tavares; CAU/CREA: A1148826;Data da Vistoria: 21/05/2026. Coordenadas: -22.661221, -43.037037. Trata-se de uma casa residencial.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Junho 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.



1 fachada



2 med



3 med



4 rua



5 id



6 med



7 med



8 rua



9 rua



10 viz



11 viz



12 viz



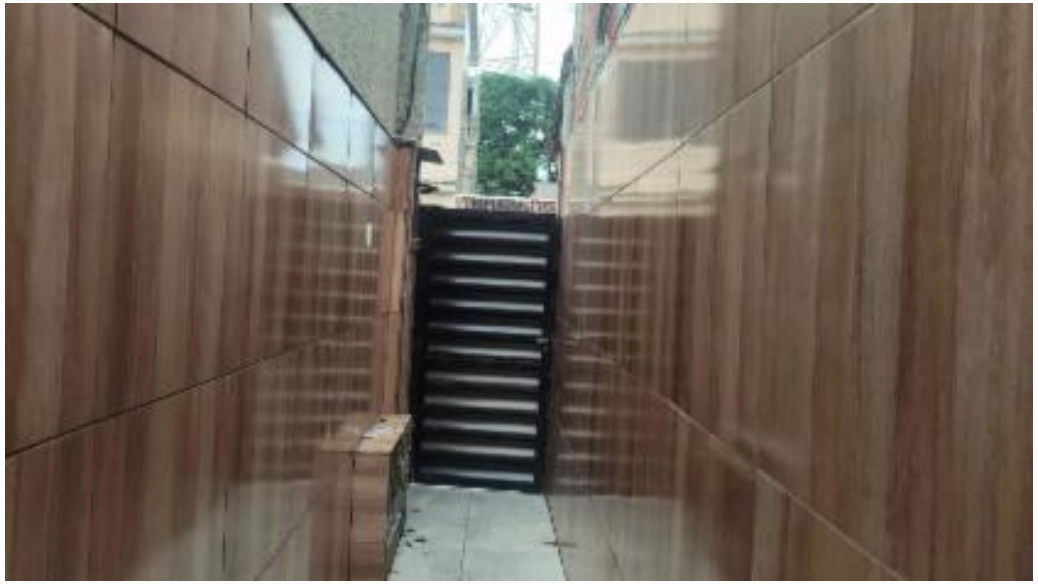
13 viz



14 viz



15 med



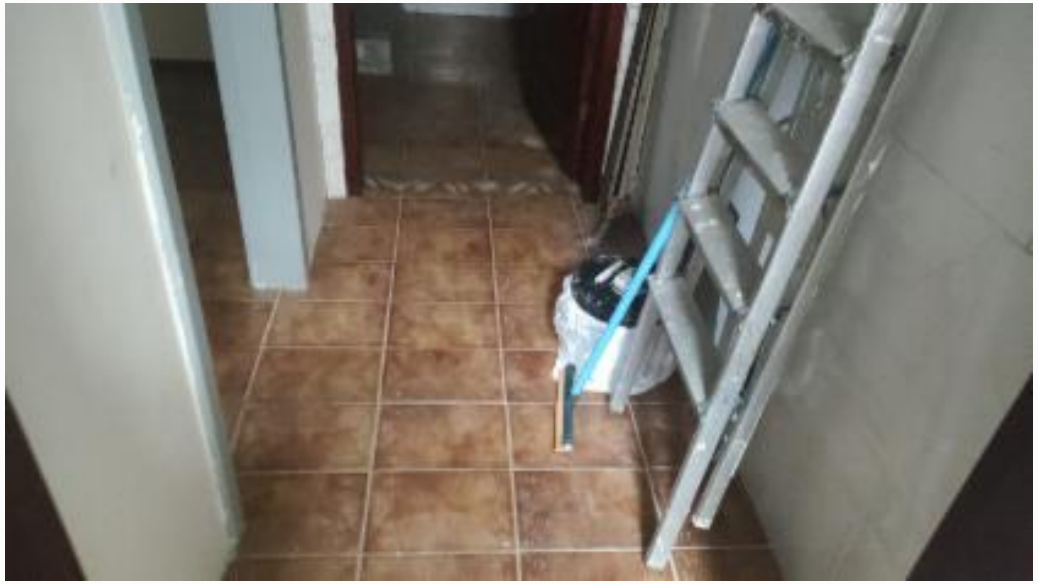
16 acesso



17 lavanderia



18 lavanderia



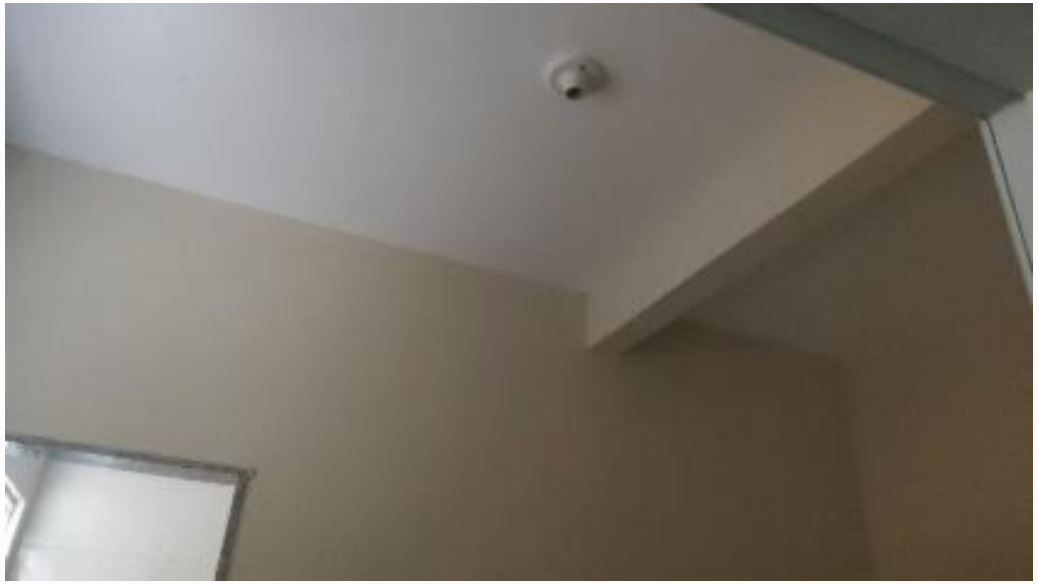
19 hall



20 hall



21 serviço



22 serviço



23 cozinha



24 cozinha



25 hall



26 hall



27 bnh



28 bnh



29 copa



30 copa



31 hall



32 hall



33 escada



34 hall



35 hall



36 hall



37 bnh



38 bnh



39 hall



40 hall



41 q1



42 q1



43 s1



44 s1



45 s1



46 s1



47 s1



48 escada



49 escada



50 escada



51 escada



52 escada



53 terraço



54 terraço



55 terraço



56 hall



57 hall



58 bnh



59 bnh



60 lavanderia



61 caixa



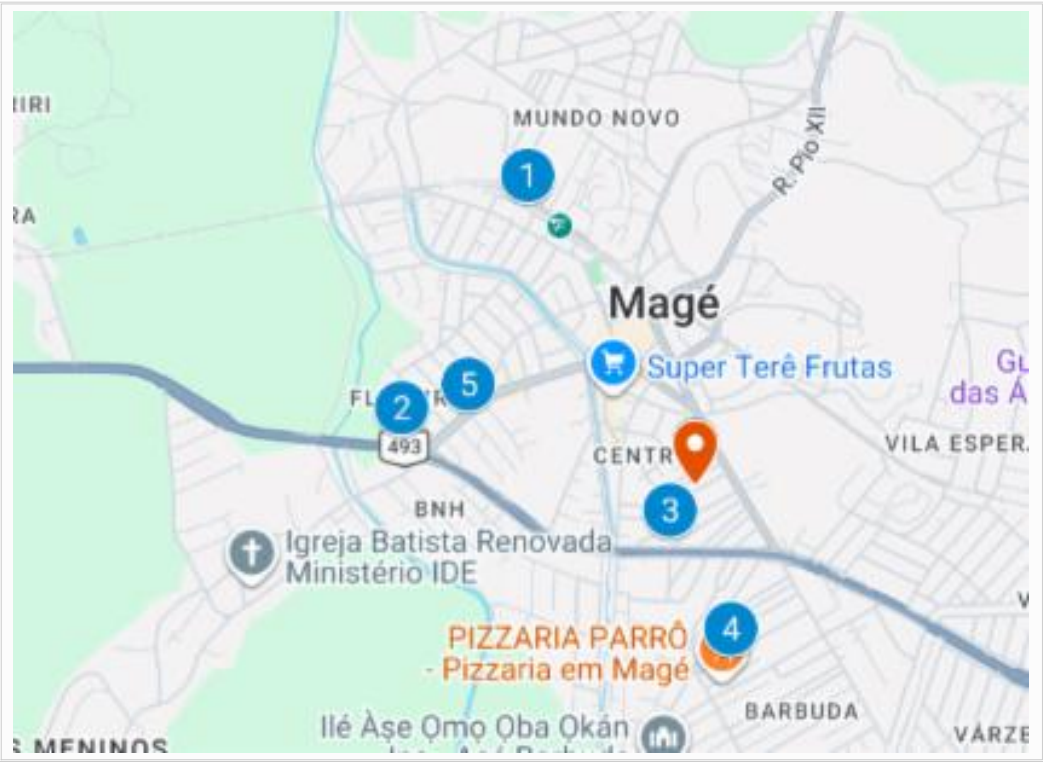
62 copa



63 copa



64 cisterna



Mapa



Vista aérea avaliando