

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010262133	Data Solicitação 16/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ADRIANO MARCOS SILVA DOS SANTOS		CPF/CNPJ 112.516.477-82

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua São Benedito	Número 435	Complemento	
Bairro Barroco (Itaipuaçu)	Município Maricá	UF RJ	CEP 24936300
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 13682	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE MARICÁ - RJ	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
480,00m²
R\$ 662,02/m²
R\$ 317.769,90
ÁREA CONSTRUÍDA
118,81m²
R\$ 2.209,82/m²
R\$ 262.548,92
VALOR DE MERCADO
R\$ 580.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 391.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 0
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) 118,81
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 118,81
21 - Área Averbada (em m²) 118,81	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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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 Em Desenvolvimento
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) 480,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 40,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 40,00	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 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 do Acompanhante Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Externa	

04 - Observações Finais

. 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.Coordenadas: 22°57'14.6"S 42°59'19.9"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 500.000,00
------------------	----------------

	Endereço RUA VNTE E TRÊS, 0/0 , Barroco (Itaipuaçu)			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 76,00	Valor R\$ 500.000,00		
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-a-venda-76-m-por-r\$-500.000-3009614485.html			

AMOSTRA 2	R\$ 165.000,00
------------------	----------------

	Endereço RUA FLAMBOIANS, 0/0 , Barroco (Itaipuaçu)			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 165.000,00		
	Área do terreno 225,00	Padrão terreno Médio	Topografia Declive até 5%	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barroco-bairros-marica-225m2-venda-R\$165000-ld-2830176249/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3	R\$ 418.300,00
------------------	----------------

	Endereço RUA VINTE E CINCO, 0/0 , Barroco (Itaipuaçu)			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 84,00	Valor R\$ 418.300,00		
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 264,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-vinte-e-cinco-barroco-itaipuaçu-2991732197.html			

AMOSTRA 4	R\$ 495.820,00
------------------	----------------

	Endereço RUA SÃO GERALDO, 0/0 , Barroco (Itaipuaçu)			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 94,00	Valor R\$ 495.820,00		
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-sao-geraldo-barroco-itaipuaçu-2992769523.html			

AMOSTRA 5	R\$ 550.000,00
------------------	----------------

	Endereço RUA SÃO GERALDO, 0/0 , Barroco (Itaipuaçu)			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 550.000,00		
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-a-venda-240-m-por-r\$-550.000-3016890539.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
2							
3	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
5	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	118,81	R\$ 2.382,16	1,06	0,122	R\$ 2.209,82	R\$ 262.548,92
1	76,00	R\$ 2.382,16	1,21	0,006	R\$ 2.869,85	R\$ 218.108,97
2						
3	84,00	R\$ 2.382,16	1,21	0,068	R\$ 2.690,85	R\$ 226.031,39
4	94,00	R\$ 2.382,16	1,39	0,006	R\$ 3.281,86	R\$ 308.495,19
5	100,00	R\$ 2.382,16	1,39	0,006	R\$ 3.281,86	R\$ 328.186,37

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	360,00	R\$ 281.891,03	R\$ 783,03	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 655,40
2	225,00	R\$ 165.000,00	R\$ 733,33	1,00	0,90	0,91	1,05	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 633,60
3	264,00	R\$ 192.268,61	R\$ 728,29	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 609,58
4	240,00	R\$ 187.324,81	R\$ 780,52	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 646,27
5	240,00	R\$ 221.813,63	R\$ 924,22	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 765,26

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 662,02	R\$ 463,41	R\$ 860,63

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 662,02	R\$ 620,81	R\$ 703,23

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
60.2237	9.0969	1.53	0.1245

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
480,00	R\$ 662,02	R\$ 317.769,90

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
118,81	R\$ 2.209,82	R\$ 262.548,92

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 580.318,82
--------------------	-----------------------

Fator de ajuste do mercado	1.0
----------------------------	------------

Valor de avaliação ajustado	R\$ 580.000,00
-----------------------------	-----------------------

Fator de liquidez	0,6741
-------------------	---------------

Valor de venda forçada	R\$ 391.000,00
------------------------	-----------------------

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 580.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

. 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.Coordenadas: 22°57'14.6"S 42°59'19.9"W

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 18 de Dezembro de 2025

Heraldho 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 DEPENDENCIAL 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



Placa da rua



Identificação



Logradouro



Logradouro



Vizinho frente



Vizinho frente



Vizinho à direita



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



localização avaliando