

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010246974</b>	Data Solicitação <b>29/07/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>MARCUS VINICIUS ALMEIDA PEREIRA JUNIOR</b>		CPF/CNPJ <b>099.327.747-07</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Lages</b>	Número <b>10</b>	Complemento	
Bairro <b>Guaratiba</b>	Município <b>Rio de Janeiro</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>23030480</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>35.573</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>09º CRI RIO DE JANEIRO -</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****257,00m<sup>2</sup>****R\$ 470,12/m<sup>2</sup>****R\$ 120.821,30****ÁREA CONSTRUÍDA****125,00m<sup>2</sup>****R\$ 2.356,03/m<sup>2</sup>****R\$ 294.504,26****VALOR DE MERCADO****R\$ 415.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 299.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 30
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 125,00
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 125,00
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 50,25	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 75,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Paralelepípedo	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 257,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 13,50
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 13,50	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 21,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 21,00	<b>08 - Fração Ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	
<b>04 - Observações Finais</b> 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.	

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 85.000,00
	Endereço <b>Rua José Cota, SN , Guaratiba</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 85.000,00</b> Área do terreno <b>189,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-189m2-venda-RS85000-id-2630874958/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-189m2-venda-RS85000-id-2630874958/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 125.000,00
	Endereço <b>Rua Coração do Magarça, 31 , Guaratiba</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 125.000,00</b> Área do terreno <b>225,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-225m2-venda-RS125000-id-2811243159/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-225m2-venda-RS125000-id-2811243159/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 75.000,00
	Endereço <b>R. Projetada B, SN , Guaratiba</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 75.000,00</b> Área do terreno <b>132,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-132m2-venda-RS75000-id-2824065070/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-132m2-venda-RS75000-id-2824065070/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 95.000,00
	Endereço <b>Estrada da Grota Funda, 448 , Guaratiba</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 95.000,00</b> Área do terreno <b>200,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Active até 10%</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-200m2-venda-RS95000-id-2638091252/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-200m2-venda-RS95000-id-2638091252/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 90.000,00
	Endereço <b>Estrada da Capoeira Grande, SN , Guaratiba</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 90.000,00</b> Área do terreno <b>153,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-153m2-venda-RS90000-id-2789098419/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratiba-zona-oeste-rio-de-janeiro-153m2-venda-RS90000-id-2789098419/?source=ranking%2Crp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2							
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	125,00	R\$ 2.303,36	1,38	0,259	R\$ 2.356,03	R\$ 294.504,26
1						
2						
3						
4						
5						

**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	189,00	R\$ 85.000,00	R\$ 449,74	1,00	0,95	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 405,89
2	225,00	R\$ 125.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,95	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 496,11
3	132,00	R\$ 75.000,00	R\$ 568,18	1,00	0,95	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 491,19
4	200,00	R\$ 95.000,00	R\$ 475,00	1,00	0,95	0,92	1,05	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 437,71
5	153,00	R\$ 90.000,00	R\$ 588,24	1,00	0,95	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 519,71

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 470,12</b>	<b>R\$ 329,09</b>	<b>R\$ 611,16</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 470,12</b>	<b>R\$ 438,11</b>	<b>R\$ 502,13</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>46,783</b>	<b>9,9513</b>	<b>1,53</b>	<b>0,1362</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>257,00</b>	<b>R\$ 470,12</b>	<b>R\$ 120.821,30</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>125,00</b>	<b>R\$ 2.356,03</b>	<b>R\$ 294.504,26</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 415.325,56</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 415.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7188</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 299.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 415.000,00</b>
--	-----------------------

**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.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 3 de Setembro 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 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



ID



ID



VISTA DA RUA



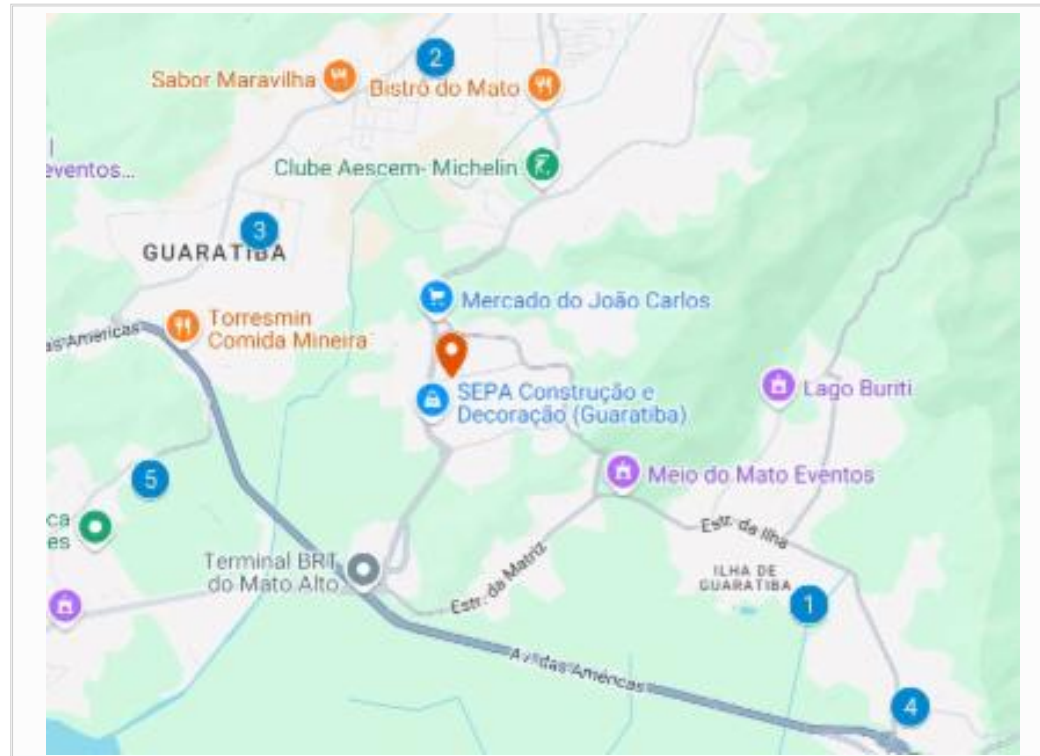
VISTA DA RUA



VISTA



VISTA



MAPA DE AMOSTRAS



FACHADA



MAPA AV