LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU0314
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010455006**	Data Solicitação **13/08/2026**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **JANICE GOUDAR MOREIRA**		CPF/CNPJ **023.742.867-97**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Antônio de Castilho**	Número **S/n**	Complemento **Lote 11 quadra 16**	
Bairro **Inoã (Inoã)**	Municipio **Maricá**	UF **RJ**	CEP **24943600**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **81027**	Núm. Registro de Imóveis **2º Registro de Imóveis de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
780,00m²	161,98m²
R$ 174,80/m²	R$ 2.862,78/m²
R$ 136.344,05	R$ 463.713,31

VALOR DE MERCADO
R$ 600.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 420.000,00

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)
20

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
Outro - Vistoria externa

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
Outro - Vistoria externa

18 - Área Privativa (em m²)
161,98

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
161,98

21 - Área Averbada (em m²)
161,98

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

780,00

04 - Testada/Frente (em metros)

20,00

05 - Fundos (em metros)

20,00

06 - Lado Direito (em metros)

39,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

39,00

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?

Não

05 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 161,98m², divergente do que consta no IPTU (161,00m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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

". 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.IPTU e matrícula não descrevem a numeração, porém foi possível vincular por quadra e lote.
Matrícula descreve Rua Tocantins e no local Rua Antônio de Castilho, porém conforme decreto, houve alteração do logradouro, sendo atual Rua Antônio de Castilho."

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 500.000,00



Endereço
Rua dos Abacateiros, 137/0 , Inoã

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

Área privativa	Valor
195,00	**R$ 500.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-inoa-inoa-bairros-marica-com-garagem-195m2-venda-RS500000-id-2777142727/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 160.000,00



Endereço
Rua A, 0/0 , Inoã

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 160.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
800,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inoa-inoa-bairros-marica-800m2-venda-RS160000-id-2811578414/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 180.000,00



Endereço
Avenida Tocantins, 0/0 , Inoã

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
860,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inoa-inoa-bairros-marica-860m2-venda-RS180000-id-2901634498/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 120.000,00



Endereço
Rua M, 0/0 , Inoã

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 120.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
680,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-de-inoa-bairros-marica-680m2-venda-RS120000-id-2668065937/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 150.000,00



Endereço
Rua Solimões, 0/0 , Inoã

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
800,00	**Médio**	**Declive até 5%**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inoa-inoa-bairros-marica-800m2-venda-RS150000-id-2682452849/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	161,98	R$ 2.469,66	1,39	0,164	R$ 2.862,78	R$ 463.713,31
1	195,00	R$ 2.469,66	1,06	0,209	R$ 2.062,90	R$ 402.264,94
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	500,00	R$ 97.735,06	R$ 195,47	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R$ 167,13
2	800,00	R$ 160.000,00	R$ 200,00	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,010	S	R$ 181,80
3	860,00	R$ 180.000,00	R$ 209,30	1,00	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R$ 192,14
4	680,00	R$ 120.000,00	R$ 176,47	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,970	S	R$ 154,06
5	800,00	R$ 150.000,00	R$ 187,50	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,060	S	R$ 178,87

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 174,80**	**R$ 122,36**	**R$ 227,24**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 174,80**	**R$ 164,79**	**R$ 184,81**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
14.6231	**8.3656**	**1.53**	**0.1145**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
780,00	**R$ 174,80**	**R$ 136.344,05**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
161,98	**R$ 2.862,78**	**R$ 463.713,31**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 600.057,36**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 600.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 420.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 600.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 28 de Setembro 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.



Fachada



Identificação



Placa da rua



Fachada



Fachada



Vista rua lado esquerdo



Vista Rua lado direito



vizinho lado esquerdo



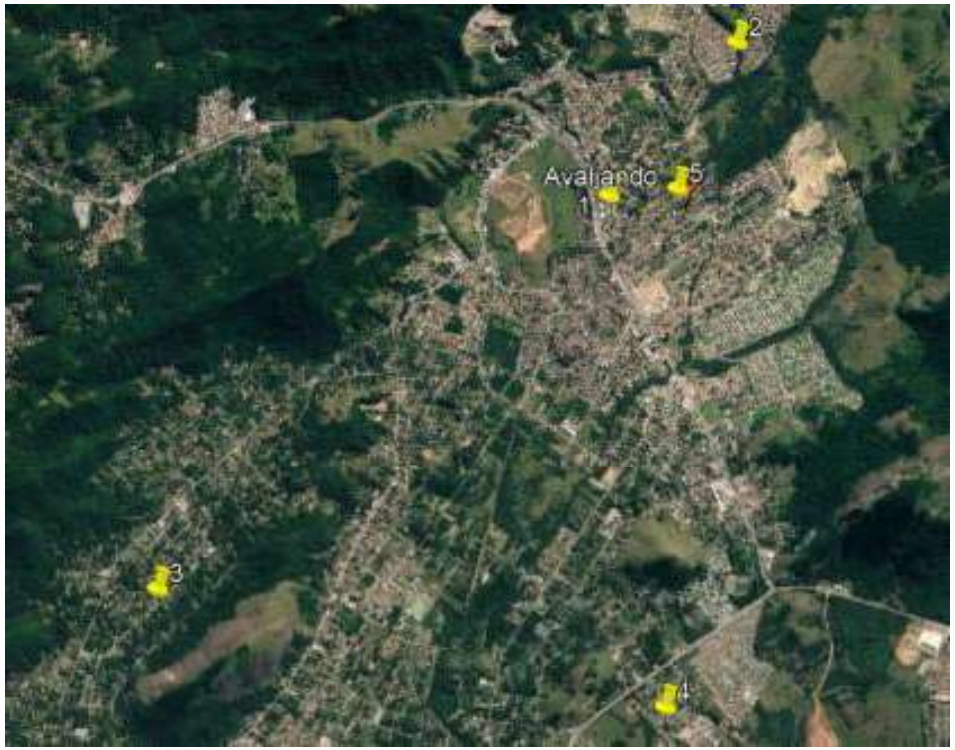
vizinho lado esquerdo



vizinho lado direito



vizinho lado direito



Mapa Amostras



Mapa Avaliando