

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010368419	Data Solicitação 11/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5.060.383.263
Proponente SANDRA MARA DE SOUZA BARBOSA PINTO		CPF/CNPJ 000.305.517-57

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Três de Outubro	Número 597	Complemento Apt. 202	
Bairro Jardim Boa Vista	Município Barra Mansa	UF RJ	CEP 27350230
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 17.749	Núm. Registro de Imóveis 4º CRI de Barra Mansa/RJ	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****79,00m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.228,90/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 334.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 225.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 79,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 79,00
21 - Área Averbada (em m²) 79,00	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
DORMITÓRIO	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA
BANHEIRO SOCIAL	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 3	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo Vigilância Eletrônica	

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 - Fração ideal (em %)

0,14






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 habitabilidade? 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 Outros - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Vitor Morais Apolinário; CAU/CREA: 2014101802;Data da Vistoria: 12/08/2025. O imóvel é composto por: 0 Vagas

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 680.000,00								
	Endereço Rua Adolfo Klotz, 515 , Santa Rosa								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	3	2	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	3	3	2						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>186,00</td> <td>R\$ 680.000,00</td> <td>R\$ 3.655,91</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	186,00	R\$ 680.000,00	R\$ 3.655,91			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
186,00	R\$ 680.000,00	R\$ 3.655,91							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	35	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
35	Médio	Regular							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-rosa-bairros-barra-mansa-com-garagem-186m2-venda-RS680000-id-2799982829/?source=ranking%2Crp									
AMOSTRA 2	R\$ 490.000,00								
	Endereço Rua Dona Bertha de Castro Rocha, 0 , Boa Vista								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	2	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	3	2	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>108,00</td> <td>R\$ 490.000,00</td> <td>R\$ 4.537,04</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	108,00	R\$ 490.000,00	R\$ 4.537,04			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
108,00	R\$ 490.000,00	R\$ 4.537,04							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	35	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
35	Médio	Regular							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-boa-vista-bairros-barra-mansa-com-garagem-108m2-venda-RS490000-id-2825625824/?source=ranking%2Crp									
AMOSTRA 3	R\$ 400.000,00								
	Endereço Rua Alcebiades Marins, 426 , Santa Rosa								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	2	1	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>74,28</td> <td>R\$ 400.000,00</td> <td>R\$ 5.385,03</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	74,28	R\$ 400.000,00	R\$ 5.385,03			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
74,28	R\$ 400.000,00	R\$ 5.385,03							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	35	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
35	Médio	Regular							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-rosa-bairros-barra-mansa-com-garagem-74m2-venda-RS400000-id-2786653833/?source=ranking%2Crp									
AMOSTRA 4	R\$ 630.000,00								
	Endereço Rua Osório Gomes de Brito, 0 , Água Comprida								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	5	2	0	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	5	2	0						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>152,00</td> <td>R\$ 630.000,00</td> <td>R\$ 4.144,74</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	152,00	R\$ 630.000,00	R\$ 4.144,74			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
152,00	R\$ 630.000,00	R\$ 4.144,74							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	35	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
35	Médio	Regular							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-vila-nova-bairros-barra-mansa-152m2-venda-RS630000-id-2725736866/?source=ranking%2Crp									
AMOSTRA 5	R\$ 700.000,00								
	Endereço Rua Eduardo Pereira da Costa Rangel, 132 , Verbo Divino								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	3	4	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Apartamento	3	3	4						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>169,00</td> <td>R\$ 700.000,00</td> <td>R\$ 4.142,01</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	169,00	R\$ 700.000,00	R\$ 4.142,01			
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)							
169,00	R\$ 700.000,00	R\$ 4.142,01							
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	35	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
35	Médio	Regular							
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-verbo-divino-bairros-barra-mansa-169m2-venda-RS700000-id-2799985317/?source=ranking%2Crp									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	186,00	R\$ 3.655,91	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,11	-	-	-	1,070	S	R\$ 3.716,23
2	108,00	R\$ 4.537,04	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,04	-	-	-	1,010	S	R\$ 4.353,29
3	74,28	R\$ 5.385,03	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	0,98	-	-	-	0,940	S	R\$ 4.808,83
4	152,00	R\$ 4.144,74	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	-	-	-	1,090	S	R\$ 4.291,88
5	169,00	R\$ 4.142,01	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	1,10	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.974,26
		R\$ 4.372,95												R\$ 4.228,90

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.228,90	R\$ 2.960,23	R\$ 5.497,57

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.228,90	R\$ 3.946,07	R\$ 4.511,73

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
413.3492	9.7744	1.53	0.1338

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
79,00	R\$ 4.228,90	R\$ 334.082,96

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 334.082,96
Fator de liquidez	0,6746
Valor de venda forçada	R\$ 225.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 334.000,00
--------------------------------------------	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Vitor Morais Apolinário; CAU/CREA: 2014101802;Data da Vistoria: 12/08/2025. O imóvel é composto por: 0 Vagas

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 12 de Agosto de 2025



Herald Shoji Munakata

5.060.383.263

- 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 AVALIANDO



PLACA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO



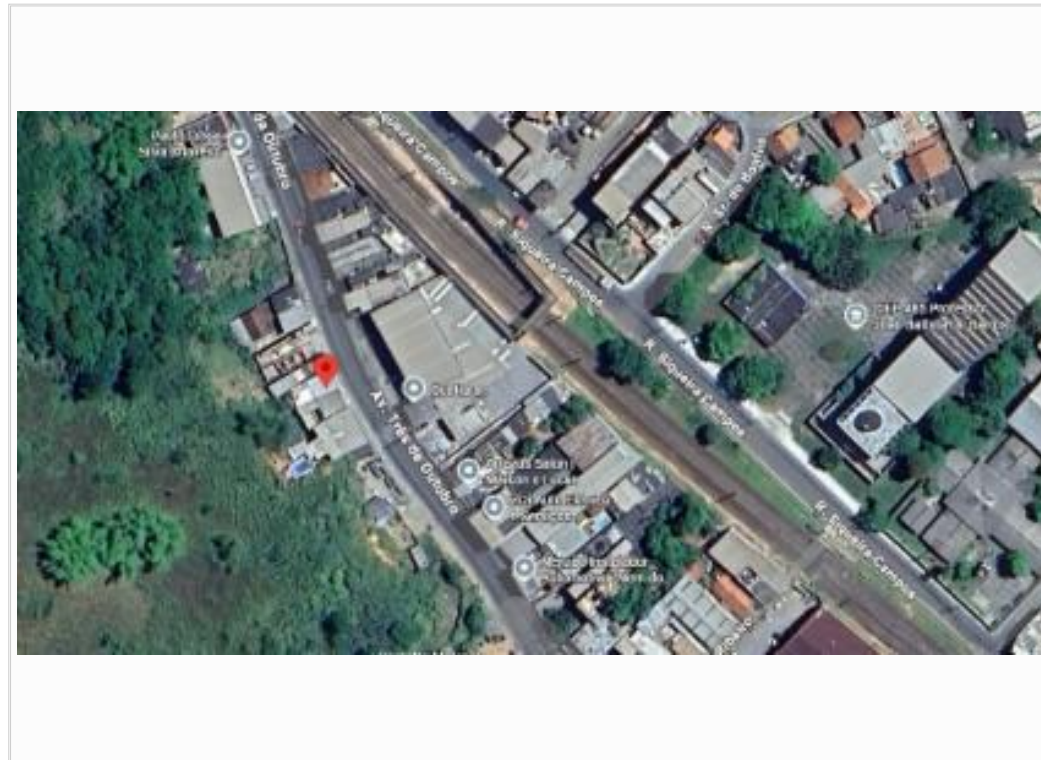
ID VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



MAPA

