

DADOS DO PEDIDO

|                                                              |                                                 |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                     | Nº da Proposta<br>0010117327                    | Data Solicitação<br>02/04/2026 |
| Empresa responsável<br>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável<br>Heraldo Shoji Munakata | CREA<br>5060383263             |
| Proponente<br>FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA                  | CPF/CNPJ<br>014.697.567-73                      |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                      |                          |                                                                |                 |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Doutor Barros Júnior | Número<br>1911           | Complemento<br>AP 503 BL (Ala Triunfo) Res Vitória Nova Iguaçu |                 |
| Bairro<br>Metrópole                  | Município<br>Nova Iguaçu | UF<br>RJ                                                       | CEP<br>26015081 |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento        | Matrícula<br>44.999      | Núm. Registro de Imóveis<br>02º CRI NOVA IGUAÇU - RJ           |                 |

RESUMO



|                               |
|-------------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA          |
| Comparativo direto de mercado |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
| II                            |
| GRAU DE PRECISÃO              |
| III                           |
| ÁREA PRIVATIVA                |
| 80,34m²                       |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)       |
| R\$ 5.029,85/m²               |
| VALOR DE MERCADO              |
| R\$ 404.000,00                |
| VALOR DE VENDA FORÇADA        |
| R\$ 273.000,00                |

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indicío de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

10

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

1

15 - N° de Vagas Privativas

1

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

80,34

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

80,34

21 - Área Averbada (em m²)

80,34

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

-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

-

02 - Unidades por Andar

-

03 - N° Total de Unidades

-

04 - N° de Elevadores

-

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

-

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone  
TV Satélite  
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água  
Energia Elétrica  
Esgoto Pluvial  
Esgoto Sanitário  
Gás Canalizado  
Iluminação Pública  
Pavimentação  
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais

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 %)

0,00

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?

Não

04 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Não

10 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

Não

12 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

Sim

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

Não

15 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

17 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

Sim

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

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

22 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Larissa Ingrid Paiva Ernesto; CAU/CREA: A 150148-8; Data da Vistoria: 06/04/2026.  
Coordenadas: -22.746548 -43.442262  
  
O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta.  
  
Foi utilizada a área informada na matrícula.  
  
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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 370.000,00

Endereço

Rua Doutor Barros Júnior, 1911 , Metrópole

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

65,00

Valor

R\$ 370.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.692,31

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-metropole-nova-iguacu-rj-65m2-id-2871926432/

AMOSTRA 2

R\$ 350.000,00

Endereço

Rua Doutor Barros Júnior, 1911 , Metrópole

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

65,00

Valor

R\$ 350.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.384,62

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-rancho-novo-nova-iguacu-rj-65m2-id-2863911355/

AMOSTRA 3

R\$ 460.000,00

Endereço

Rua Doutor Barros Júnior, 1199 , Metrópole

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

67,00

Valor

R\$ 460.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 6.865,67

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-centro-nova-iguacu-rj-67m2-id-2502752805/

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00

Endereço

Rua Doutor Barros Júnior, 1915 , Metrópole

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

60,00

Valor

R\$ 350.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.833,33

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-metropole-nova-iguacu-rj-60m2-id-2806435128/

AMOSTRA 5

R\$ 350.000,00

Endereço

Estrada Deputado Darcilio Ayres Raunheitti, 175 , Viga

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

53,00

Valor

R\$ 350.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 6.603,77

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-rancho-novo-nova-iguacu-rj-53m2-id-2832791757/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

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

65,00

R\$ 5.692,31

0,90

1,00

1,00

1,00

0,98

0,95

-

-

-

0,930

S

R\$ 4.764,46

2

65,00

R\$ 5.384,62

0,90

1,00

1,00

1,00

1,00

0,95

-

-

-

0,950

S

R\$ 4.603,85

3

67,00

R\$ 6.865,67

0,90

1,00

1,00

0,89

1,00

0,96

-

-

-

0,850

S

R\$ 5.252,24

4

60,00

R\$ 5.833,33

0,90

1,00

1,00

1,00

1,00

0,93

-

-

-

0,930

S

R\$ 4.882,50

5

53,00

R\$ 6.603,77

0,90

1,00

1,00

1,00

1,00

0,95

-

-

-

0,950

S

R\$ 5.646,22

R\$ 6.075,94

R\$ 5.029,85

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\$ 5.029,85

R\$ 3.520,90

R\$ 6.538,81

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 5.029,85

R\$ 4.743,01

R\$ 5.316,70

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

419,2228

8.3347

1.53

0.1141

DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Área averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

80,34

R\$ 5.029,85

R\$ 404.098,50

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 404.098,50

Fator de liquidez

0,6744

Valor de venda forçada

R\$ 273.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 404.000,00

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Larissa Ingrid Paiva Ernesto; CAU/CREA: A 150148-8; Data da Vistoria: 06/04/2026.  
Coordenadas: -22.746548 -43.442262  
O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta.  
Foi utilizada a área informada na matrícula.  
  
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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 11 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.

1.0.0

powered by  
inspectos.com

1 | 1



fachada condomínio



fachada condomínio



fachada condomínio



identificação condomínio



placa da rua



logradouro



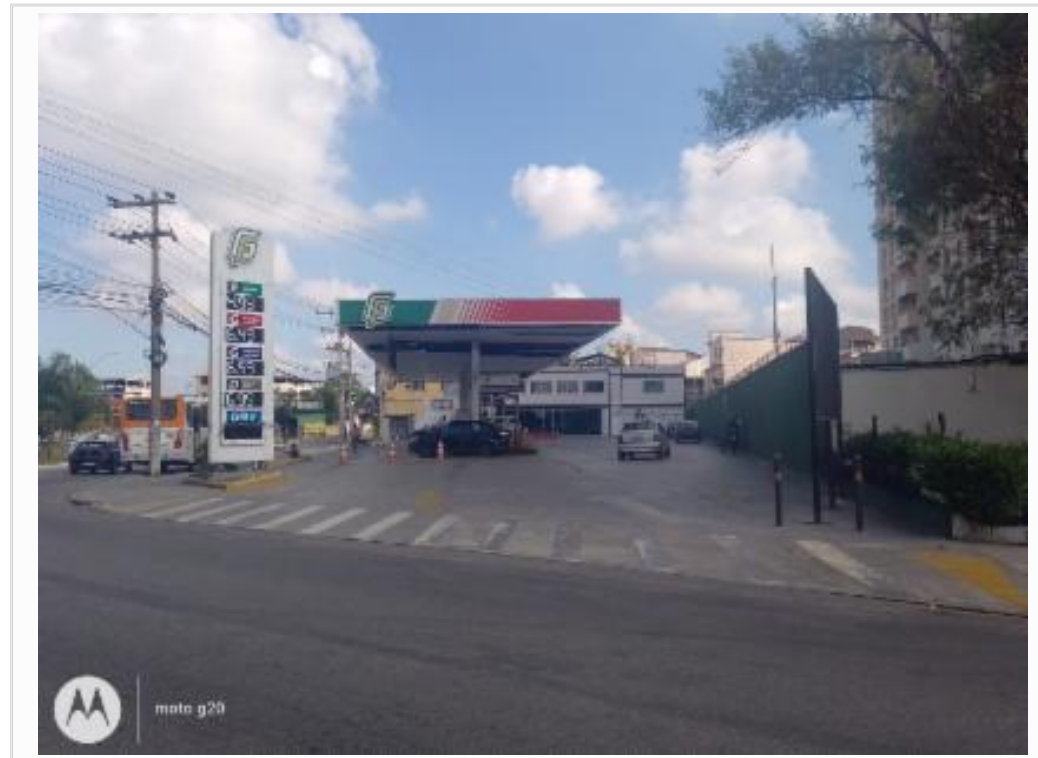
logradouro



vizinho



vizinho



vizinho



vizinho



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AV