

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010248789	Data Solicitação 09/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente SUELI COELHO RIBEIRO		CPF/CNPJ 030.372.227-43

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA DOUTOR AUGUSTO PINTO DE	Número 10	Complemento 0	
Bairro Santa Rita	Município Nova Iguaçu	UF RJ	CEP 26050330
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14485	Núm. Registro de Imóveis Serviço do 6º Ofício de	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****150,00m²****R\$ 372,84/m²****R\$ 55.925,95****ÁREA CONSTRUÍDA****124,96m²****R\$ 2.636,43/m²****R\$ 329.448,63****VALOR DE MERCADO****R\$ 385.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 265.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício 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 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 1	12 - Nº de Dormitórios 1
13 - Nº de Vagas Cobertas 0	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 124.96
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 124.96
21 - Área Averbada (em m²) 124.96	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - Nº Total de Unidades	04 - Nº de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Jardins	

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	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Decrescente	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 150	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 10	06 - Lado Direito (em metros) 15
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15	08 - Fração ideal (em %) 100

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? Não	16 - Observações O imóvel está localizado em uma área com risco de alagamento.
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 Dados do Vistoriador: Nome: AURELIO OSORIO; CAU/CREA: A137725-6; Data da Vistoria: 11/04/2025. Devido à presença de segurança na portaria, não foi possível acessar a rua onde o imóvel está localizado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua General Severiano, 113/0 , Botafogo			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3	
Área privativa 85,00	Valor R\$ 250.000,00	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
Área do terreno 250,00	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-200-m-por-r-2971428856.html	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 120.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Oscar, 0/0 , Boa Esperança	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00	
Área do terreno 450,00	URL https://www.vivareal.com.br/imovellote-terreno-miguel-couto-bairros-nova-iguacu-450m2-venda-RS120000-id-2723989743/	
Área do terreno 450,00	Padrão terreno Popular	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 140.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Ana Izabel, 0/0 , Riachão	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 140.000,00	
Área do terreno 352,00	URL https://www.vivareal.com.br/imovellote-terreno-riachao-bairros-nova-iguacu-352m2-venda-RS140000-id-2681141895/	
Área do terreno 352,00	Padrão terreno Popular	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 220.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Coronel Alberto de Melo, 0/0 , Vila de Cava	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 220.000,00	
Área do terreno 500,00	URL https://www.vivareal.com.br/imovellote-terreno-1-quartos-miguel-couto-bairros-nova-iguacu-com-garagem-500m2-venda-RS220000-id-2788514572/	
Área do terreno 500,00	Padrão terreno Popular	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 140.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Ana Parisio, 103/0 , Miguel Couto	
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 140.000,00	
Área do terreno 360,00	URL https://www.vivareal.com.br/imovellote-terreno-miguel-couto-bairros-nova-iguacu-360m2-venda-RS140000-id-2732371527/	
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Popular	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
1	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
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	124,96	R\$ 2.302,83	1,25	0,084	R\$ 2.636,43	R\$ 329.448,63
1	85,00	R\$ 2.302,83	1,25	0,313	R\$ 1.977,56	R\$ 168.092,20
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	250,00	R\$ 81.907,80	R\$ 327,63	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 315,51
2	450,00	R\$ 120.000,00	R\$ 266,67	1,10	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 300,00
3	352,00	R\$ 140.000,00	R\$ 397,73	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 397,33
4	500,00	R\$ 220.000,00	R\$ 440,00	1,00	0,90	1,16	1,00	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 459,36
5	360,00	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 392,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 372,84	R\$ 260,99	R\$ 484,69

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 372,84	R\$ 328,17	R\$ 417,51

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
65.2784	17.5084	1.53	0.2396

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
150,00	R\$ 372,84	R\$ 55.925,95
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
124,96	R\$ 2.636,43	R\$ 329.448,63

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 385.374,58
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 385.000,00
Fator de liquidez	0,6883
Valor de venda forçada	R\$ 265.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 385.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: AURELIO OSORIO; CAU/CREA: A137725-6; Data da Vistoria: 11/04/2025. Devido à presença de segurança na portaria, não foi possível acessar a rua onde o imóvel está localizado.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 17 de Junho de 2025

Weslianné Aíné Pinheiro e Pinheiro
5070404459

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



viz esq



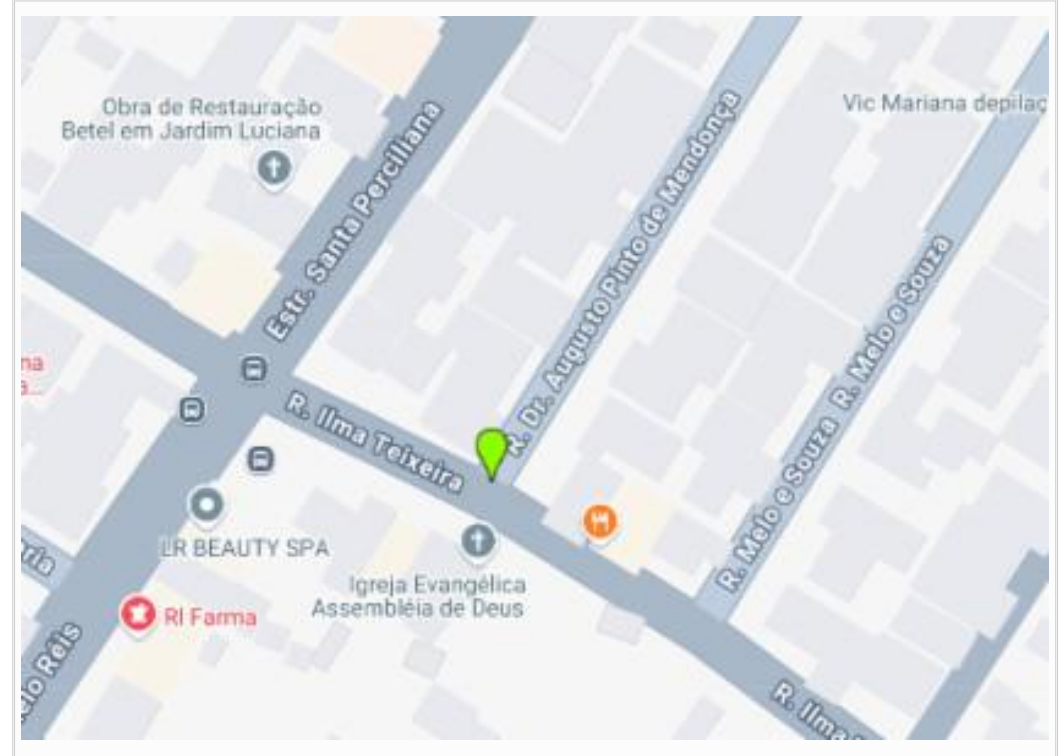
acesso



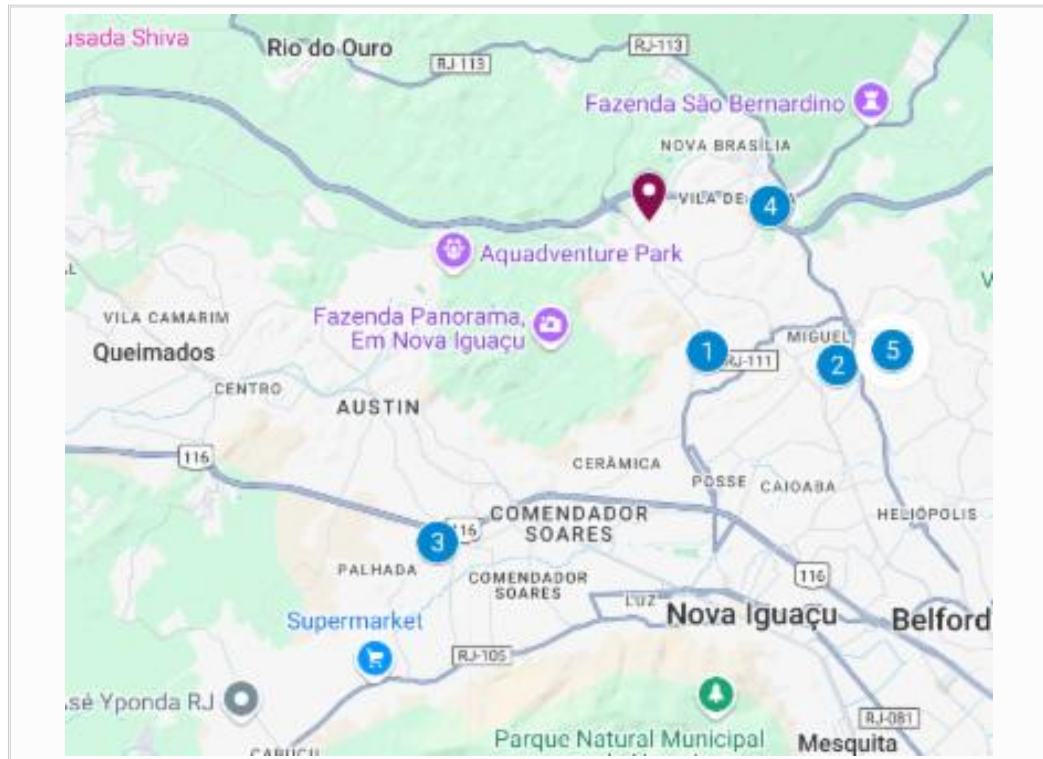
Vista da Rua



Vista da Rua



croqui



croqui