

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 010539964	Data Solicitação 17/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente PEDRO ADALBERTO DO AMARAL MENDES	CPF/CNPJ 378.736.957-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Latiff Mussi Rocha	Número 193	Complemento		
Bairro Visconde de Araújo	Município Macaé	UF RJ	CEP 27940315	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19.659	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Macaé/RJ		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	195,48m²
R\$ 1.136,73/m²	R\$ 1.923,83/m²
R\$ 227.345,13	R\$ 376.070,95
VALOR DE MERCADO	
R\$ 603.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 433.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 2
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
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) 195,48
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 195,48
21 - Área Averbada (em m²) 92,39	22 - Área não Averbada (em m²) 103,09
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

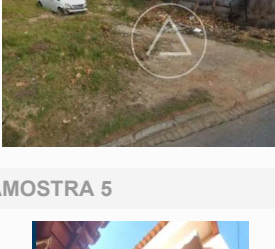
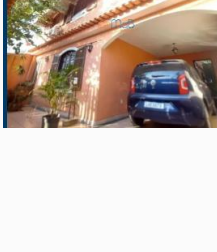
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? Não	04 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 195,48m², divergente do que consta na matrícula (92,39m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 195,48m², divergente do que consta no IPTU (97,74m²).
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? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais -22.388458, -41.783958 Imóvel de uso residencial. Nome do vistoriador: Carla Dias de Souza CAU/RJ A145480-3

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 280.000,00
	Endereço R. das Ararás, Sn/- , Visconde de Araújo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 250,00 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-macae-riviera-dois-250m2-RS280000/id-20014705/	Valor R\$ 280.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 230.000,00
	Endereço R. Água M.nha, Sn/- , Visconde de Araújo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 200,00 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-macae-sol-e-mar-200m2-RS230000/id-29351638/	Valor R\$ 230.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 550.000,00
	Endereço Alameda Etelvino Gomes, Sn/- , Visconde de Araújo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 360,00 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-macae-riviera-fluminense-360m2-RS550000/id-19159839/	Valor R\$ 550.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 220.000,00
	Endereço R. Jade, Sn/- , Visconde de Araújo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 200,00 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-macae-sol-e-mar-200m2-RS220000/id-31122685/	Valor R\$ 220.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 530.000,00
	Endereço R. Antenor Maciel de Azevedo, 335/- , Visconde de Araújo Tipo de Imóvel Casa Área privativa 250,00 Idade aparente 40 Área do terreno 200,00 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sol-e-mar-bairros-macae-com-garagem-200m2-venda-RS530000-id-2879615421/?source=ranking%2Crp	Qtд. Quartos 3 Qtд. Banheiros 2 Qtд. Vagas 2 Valor R\$ 530.000,00 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Reparos simples Padrão terreno Médio 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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
1								
2								
3								
4								
5	40	Reparos simples	70	57,14	0,181	20	0,439	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	195,48	R\$ 2.302,83	1,06	0,209	R\$ 1.923,83	R\$ 376.070,95	
1							
2							
3							
4							
5	250,00	R\$ 2.302,83	0,79	0,439	R\$ 1.015,42	R\$ 253.855,92	

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\$ 280.000,00	R\$ 1.120,00	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 1.068,88		
2	200,00	R\$ 230.000,00	R\$ 1.150,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.035,00		
3	360,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.527,78	0,90	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 1.347,50		
4	200,00	R\$ 220.000,00	R\$ 1.100,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 990,00		
5	200,00	R\$ 276.144,08	R\$ 1.380,72	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.242,65		

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.136,73	R\$ 795,71	R\$ 1.477,74

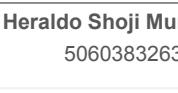
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.136,73	R\$ 1.032,85	R\$ 1.240,60
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
151.8053	13.3546	1.53	0.1828

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 1.136,73	R\$ 227.345,13
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
195,48	R\$ 1.923,83	R\$ 376.070,95

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 603.416,09
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 603.000,00
Fator de liquidez	0,7179
Valor de venda forçada	R\$ 433.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 603.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 18 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.	



FACHADA AVALIANDO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO