

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010265393	Data Solicitação 11/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DIEGO DE ALMEIDA LEAL VIEIRA		CPF/CNPJ 090.173.337-74

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Damas Batista	Número 701	Complemento Apartamento n°1105, Bloco 01	
Bairro Jardim Tropical	Município Nova Iguaçu	UF RJ	CEP 26011003
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 55.661	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI NOVA IGUAÇU - RJ	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****58,32m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.591,74/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 268.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 193.000,00**

QUESTIONÁRIO

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) 10
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 Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 58,32
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 58,32
21 - Área Averbada (em m²) 58,32	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

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

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 Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Quadra Esportiva Vigilância Eletrônica	



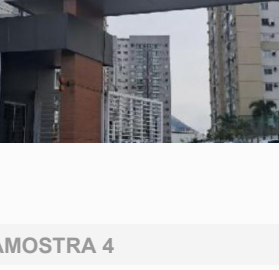
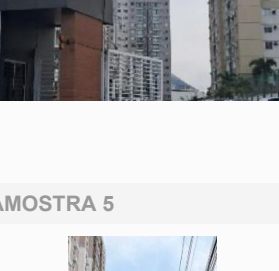

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-alto
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? 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 1)foi constatado uma divergencia em relação a matrcula e o laudo, Matrícula registra 56,97 m² x Laudo aponta 58,32 m² 2)como solicitado vistoria externa 3)a matrícula não informa area comum

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 310.000,00
	Endereço Rua Damas Batista, 701/-, Cruzeiro do Sul Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 57,00 Valor R\$ 310.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.438,60 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova/Regular URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-tropical-nova-iguacu-rj-57m2-id-281880043/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Damas Batista, 701/-, Cruzeiro do Sul Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 49,00 Valor R\$ 300.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.122,45 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova/Regular URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-tropical-nova-iguacu-rj-49m2-id-2836878911/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 3	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Damas Batista, 651/-, Cruzeiro do Sul Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 45,00 Valor R\$ 300.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.666,67 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova/Regular URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-cruzeiro-do-sul-nova-iguacu-rj-45m2-id-2815005406/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 4	R\$ 285.000,00
	Endereço Rua Damas Batista, 651/-, Cruzeiro do Sul Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 49,00 Valor R\$ 285.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.816,33 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova/Regular URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-tropical-nova-iguacu-rj-49m2-id-2773844685/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 5	R\$ 330.000,00
	Endereço Estr. Dep. Darcilio Ayres Raunheitti, 175/-, Cruzeiro do Sul Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 52,00 Valor R\$ 330.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.346,15 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova/Regular URL https://www.growimoveis.com/imovel/2950313/apartamento-venda-nova-iguacu-rj-viga

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	57,00	R\$ 5.438,60	0,90	0,94	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 4.552,11
2	49,00	R\$ 6.122,45	0,90	0,93	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 4.904,08
3	45,00	R\$ 6.666,67	0,90	0,93	0,89	1,00	0,94	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 4.560,08
4	49,00	R\$ 5.816,33	0,90	0,93	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 4.658,88
5	52,00	R\$ 6.346,15	0,90	0,94	0,89	0,95	0,97	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 4.283,65
		R\$ 6.078,04												R\$ 4.591,74

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.591,74	R\$ 3.214,22	R\$ 5.969,27

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.591,74	R\$ 4.438,91	R\$ 4.744,58
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
223.362	4.8644	1.53	0.0666

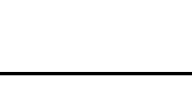
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
58,32	R\$ 4.591,74	R\$ 267.790,56

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 267.790,56
Fator de liquidez	0,7201
Valor de venda forçada	R\$ 193.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 268.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Fevereiro 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.



Avaliando



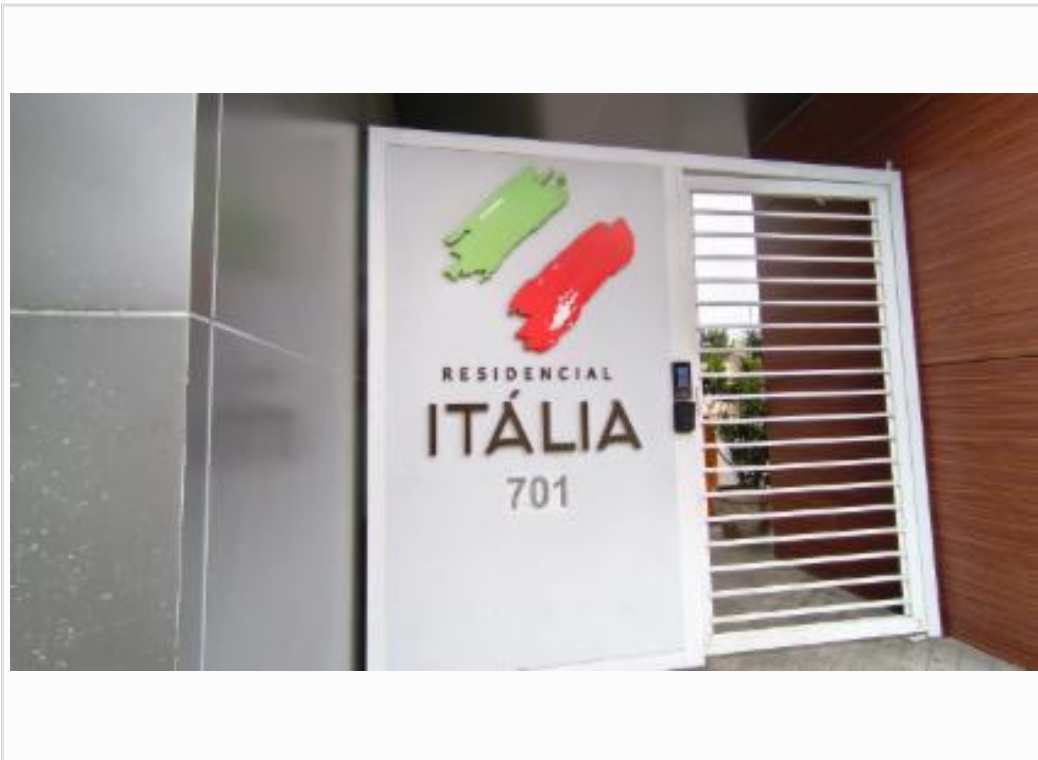
Avaliando



Avaliando



Avaliando



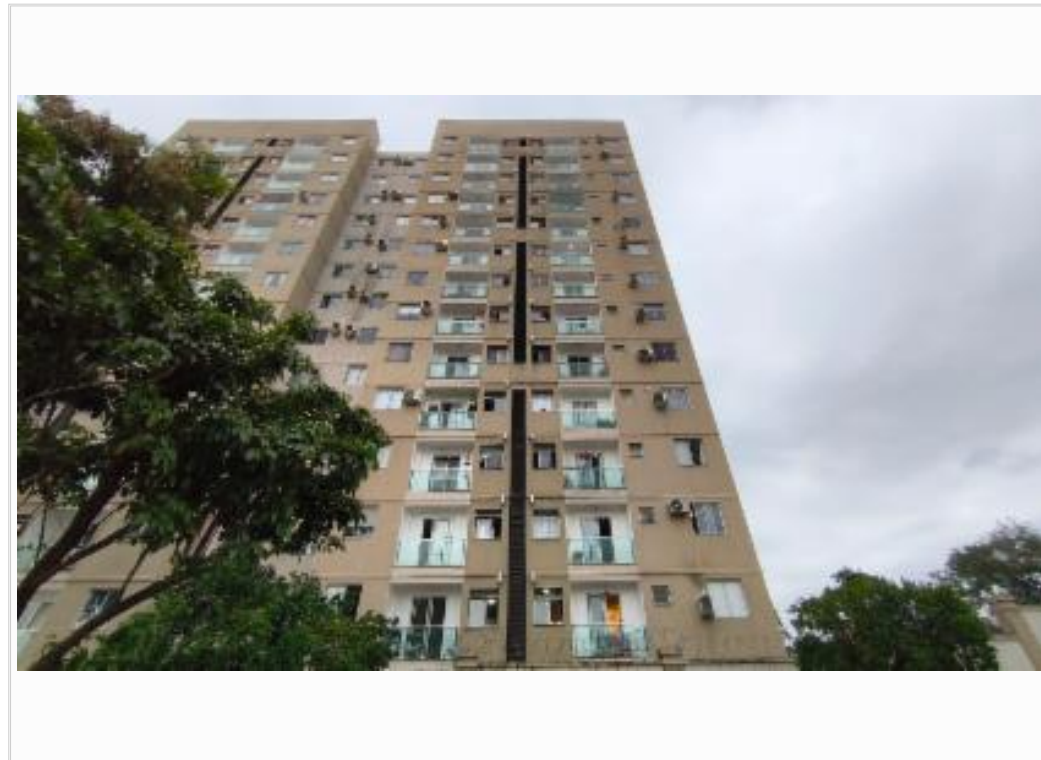
Avaliando



Rua



Lateral direita do condomínio. Acesso pela rua mandarino



Lateral direita do condomínio. Acesso pela rua mandarino



Placa



Rua manciarino



Rua



Lateral direita do condomínio. Acesso pela rua mandarino

