

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010290652	Data Solicitação 10/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente EDSON JACINTHO DE SOUZA JÚNIOR		CPF/CNPJ 128.644.197-85

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Beira Mar	Número 2920	Complemento Lote 20, Quadra 04	
Bairro Jaconé	Município Saquarema	UF RJ	CEP 28998890
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19768	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SAQUAREMA - RJ	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****540,50m²****R\$ 322,32/m²****R\$ 174.211,26****ÁREA CONSTRUÍDA****243,85m²****R\$ 2.284,10/m²****R\$ 556.977,91****VALOR DE MERCADO****R\$ 731.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 493.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	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 -
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 Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 243,85
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 243,85
21 - Área Averbada (em m²) 243,85	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
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

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 Lazer Centro Comercial 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 Irregular
03 - Área (em m²) 540,50	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros) 15,00	06 - Lado Direito (em metros) 36,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 36,10	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? 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 Avaliação válida para uma casa residencial situado à Avenida Beira Mar, n° 2920 - Lote 20, Quadra 04 no bairro Jaconé (Sampaio Correia), na cidade de Saquarema/RJ. O avaliando possui uma área de terreno de 540,5 m², sendo 15,00 metros de frente. Coordenada: -22.933500, -42.614583. Observações adicionais: 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 185.000,00
	Endereço Rua 85, S/N/- , Jaconé Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 185.000,00 Área do terreno 450,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jacone-bairros-saquarema-450m2-venda-RS185000-id-2566240386/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 140.000,00
	Endereço Rua 10, S/N/- , Jaconé Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jacone-bairros-saquarema-360m2-venda-RS140000-id-2552716794/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 130.000,00
	Endereço Ra 86, S/N/- , Jaconé Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 130.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jacone-bairros-saquarema-360m2-venda-RS130000-id-2746163914/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 129.000,00
	Endereço Rua 14, S/N/- , Jaconé Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 129.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://rj.olx.com.br/norte-do-estado-do-rio/terrenos/vendo-excelente-terreno-em-jacone-saquarema-com-uma-area-de-360-m2-1378960040?li=listing_1100
AMOSTRA 5	R\$ 130.000,00
	Endereço Estrada Negra-Sampaio Correia, S/N/- , Jaconé Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 130.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jacone-bairros-saquarema-360m2-venda-RS130000-id-2711542395/?source=ranking%2Crp

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 UV	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	243,85	R\$ 2.382,16	1,21	0,209	R\$ 2.284,10	R\$ 556.977,91
1						
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	450,00	R\$ 185.000,00	R\$ 411,11	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 355,20
2	360,00	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 332,50
3	360,00	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 308,75
4	360,00	R\$ 129.000,00	R\$ 358,33	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 306,38
5	360,00	R\$ 130.000,00	R\$ 361,11	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 308,75

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 322,32	R\$ 225,62	R\$ 419,01

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 322,32	R\$ 307,77	R\$ 336,86
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
21.2559	0.5948	1.53	0.0902

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
540,50	R\$ 322,32	R\$ 174.211,26
Área construída averbada (m²)	R\$ unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
243,85	R\$ 2.284,10	R\$ 556.977,91

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 731.189,16
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 731.000,00
Fator de liquidez	0,6744
Valor de venda forçada	R\$ 493.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 731.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Avaliação válida para uma casa residencial situado à Avenida Beira Mar, n° 2920 - Lote 20, Quadra 04 no bairro Jaconé (Sampaio Correia), na cidade de Saquarema/RJ. O avaliando possui uma área de terreno de 540,5 m², sendo 15,00 metros de frente. Coordenada: -22.933500, -42.614583. Observações adicionais: 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 13 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.



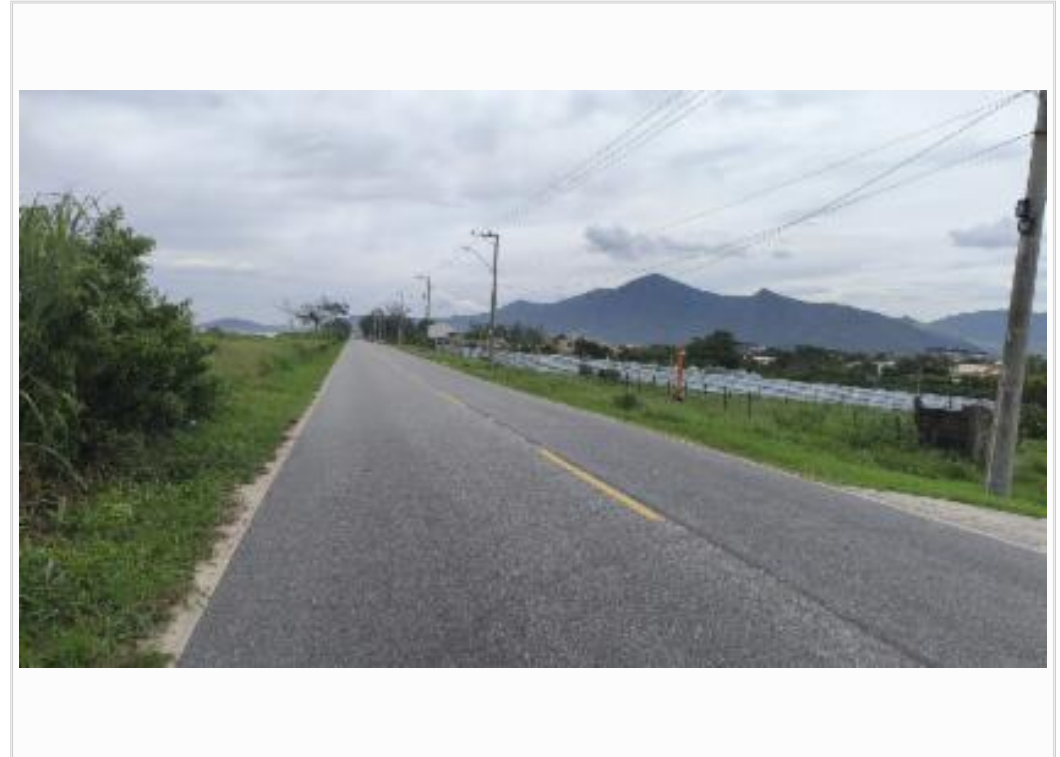
Fachada



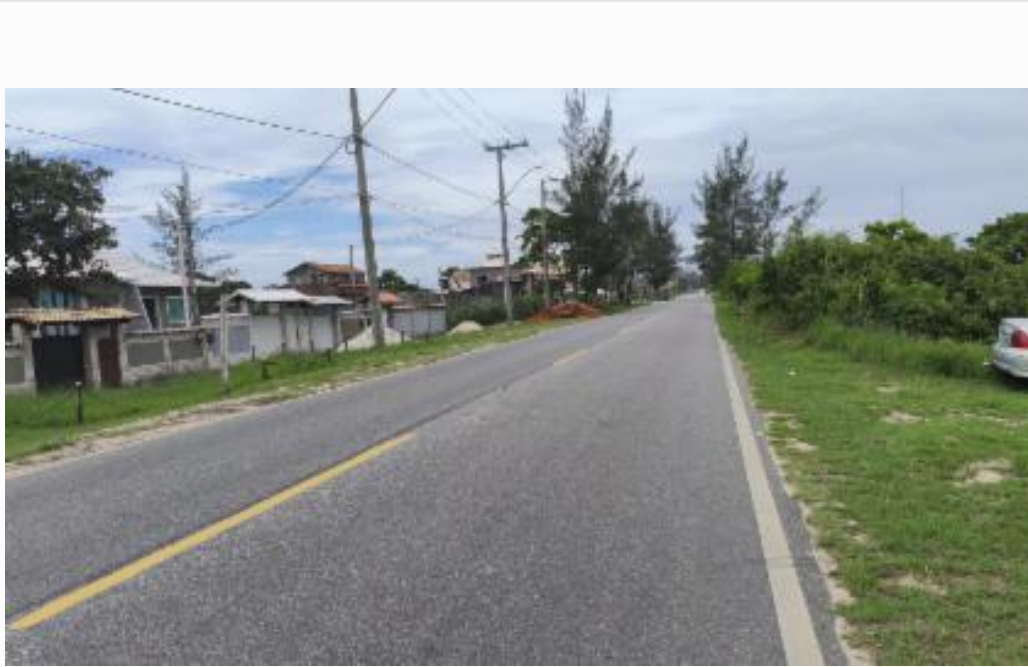
Identificação



Identificação



Logradouro



Logradouro



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Fachada



Fachada



Fachada



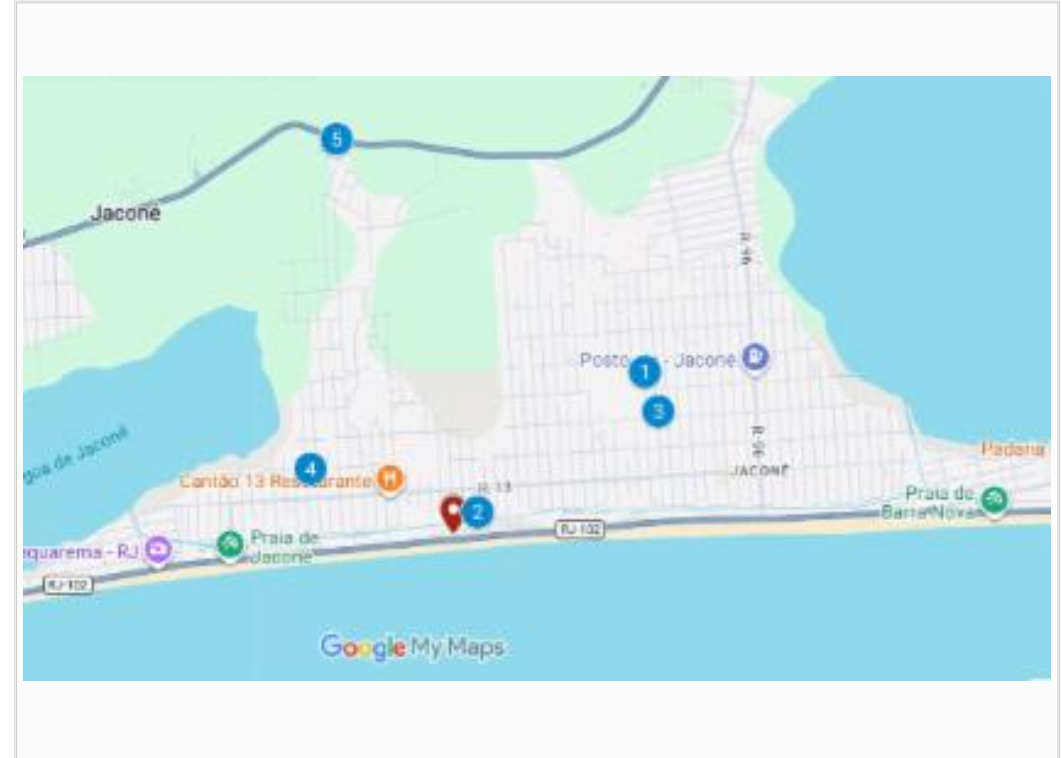
Fachada



Fachada



CROQUI 01



CROQUI 02