

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010372525</b>	Data Solicitação <b>08/08/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>YAGO MARQUES MACIEL</b>		CPF/CNPJ <b>151.364.247-29</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Ulisses Guimarães</b>	Número <b>483</b>	Complemento <b>CS 02, COND. RES. RECANTO DA FELICIDADE</b>	
Bairro <b>Jardim Atlântico Oeste (Itaipuaçu)</b>	Município <b>Maricá</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>24935585</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>75841</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º CRI DE MARICÁ-RJ</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****84,27m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.539,65/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 383.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 258.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 84,27
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 84,27
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 84,27	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
<b>Tipo de cômodo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Acabamento piso</b>	<b>Acabamento parede</b>	<b>Acabamento forro/teto</b>
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 600,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 15,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 15,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 40,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 40,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 0,32

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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 com garantia?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não
<b>05 - Observações</b> O IPTU apresentado não possui vínculo com a matrícula, logo o mesmo foi desconsiderado.	<b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim
<b>07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>12 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - VISTORIA EXTERNA	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> VISTORIA EXTERNA
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> VISTORIA EXTERNA	
<b>04 - Observações Finais</b> 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.A vinculação do imóvel foi realizada através do laudo anterior.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 500.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Av. Jardel Filho, S/N/- , Jardim Atlântico Oeste (Itaipuaçu)</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 4	<b>Qtd. Vagas</b> 3
<b>Área privativa</b> 123,00	<b>Valor</b> R\$ 500.000,00		
<b>Idade aparente</b> 20	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 1,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-123m2-venda-RS500000-id-2826821790/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-123m2-venda-RS500000-id-2826821790/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Doze, S/N , Jardim Atlântico Oeste (Itaipuaçu)</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 0
<b>Área privativa</b> 95,00	<b>Valor</b> R\$ 350.000,00		
<b>Idade aparente</b> 20	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-95m2-venda-RS350000-id-2826928519/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-95m2-venda-RS350000-id-2826928519/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 3	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Mário Covas, S/N , Jardim Atlântico Oeste (Itaipuaçu)</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 65,00	<b>Valor</b> R\$ 350.000,00		
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova/Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-65m2-venda-RS350000-id-2822477640/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-65m2-venda-RS350000-id-2822477640/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 4	R\$ 410.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Professor Cardoso de Menezes, S/N , Jardim Atlântico Oeste (Itaipuaçu)</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 110,00	<b>Valor</b> R\$ 410.000,00		
<b>Idade aparente</b> 20	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-110m2-venda-RS410000-id-2805745754/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-110m2-venda-RS410000-id-2805745754/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 5	R\$ 398.280,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Oito, S/N , Jardim Atlântico Oeste (Itaipuaçu)</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 3	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 69,00	<b>Valor</b> R\$ 398.280,00		
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-69m2-venda-RS398280-id-2821814938/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-atlantico-oeste-bairros-marica-com-garagem-69m2-venda-RS398280-id-2821814938/?source=ranking%2Cp</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	123,00	R\$ 4.065,04	0,95	1,00	1,13	1,07	1,05	0,91	-	-	-	1,160	S	R\$ 4.479,67
2	95,00	R\$ 3.684,21	0,95	1,00	1,13	1,07	1,03	1,00	-	-	-	1,230	S	R\$ 4.305,00
3	65,00	R\$ 5.384,62	0,95	1,00	1,13	0,88	0,94	0,96	-	-	-	0,910	S	R\$ 4.655,00
4	110,00	R\$ 3.727,27	0,95	1,00	1,13	1,07	1,03	0,96	-	-	-	1,190	S	R\$ 4.213,68
5	69,00	R\$ 5.772,17	0,95	1,00	1,13	0,88	0,95	0,96	-	-	-	0,920	S	R\$ 5.044,88
		<b>R\$ 4.526,66</b>												<b>R\$ 4.539,65</b>

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.539,65</b>	<b>R\$ 3.177,75</b>	<b>R\$ 5.901,54</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 4.539,65</b>	<b>R\$ 4.314,40</b>	<b>R\$ 4.764,89</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>329.1944</b>	<b>7.2515</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0992</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>84,27</b>	<b>R\$ 4.539,65</b>	<b>R\$ 382.556,08</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 382.556,08</b>
Fator de liquidez	<b>0,6753</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 258.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 383.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

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.A vinculação do imóvel foi realizada através do laudo anterior.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 12 de Agosto de 2025

**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 analisado, 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



VIA



VIA



MEDIDOR



MEDIDOR



PLACA



VIZINHO DIREITA



VIZINHO ESQUERDA



VIZINHO ESQUERDA



CROQUI 01

