

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 213900042870	Data Solicitação 30/09/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARIO MARCIO ALVARENGA PEIXOTO		CPF/CNPJ 080.251.967-98

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antuerpio Soares Young	Número 168	Complemento Apto 302, Quarto pavimento do Residencial Topázio	
Bairro Parque Flamboyant	Município Campos dos Goytacazes	UF RJ	CEP 28015220
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 33.623	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI CAMPOS DOS	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

102,53m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 4.581,76/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 470.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 317.000,00

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) 20
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 0
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) 102,53
19 - Área Comum (em m²) 55,29	20 - Área Total (em m²) 157,82
21 - Área Averbada (em m²) 157,82	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	1	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	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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 - Fração ideal (em %)

0,12

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? Sim	16 - 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: Karina Giró Lacerda; CAU/CREA: A256871-3; Data da Vistoria: 01/10/2025. Imóvel possui 2 vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta; 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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. Coordenadas: -21.772982, -41.305054.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Antuerpio Soares Young, 0/0 , Parque Flamboyant Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 86,00 Valor R\$ 290.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.372,09 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-flamboyant-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-86m2-venda-RS290000-id-2501273512/?source=ranking%2Cp
	Endereço Rua Antuerpio Soares Young, 67/0 , Parque Flamboyant Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 84,00 Valor R\$ 270.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.214,29 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-flamboyant-bairros-campos-dos-goytacazes-84m2-venda-RS270000-id-2551172554/?source=ranking%2Cp
	Endereço Rua Aurélio Francisco Gomes, 102/0 , Parque Flamboyant Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 1 Área privativa 69,84 Valor R\$ 249.230,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.568,59 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-flamboyant-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-69m2-venda-RS249230-id-2840010406/?source=ranking%2Cp
	Endereço Rua Antuerpio Soares Young, 137/0 , Parque Flamboyant Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 82,00 Valor R\$ 350.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.268,29 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Alto Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-flamboyant-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-82m2-venda-RS350000-id-2806281017/?source=ranking%2Cp
	Endereço Rua Jarbas Dias Pecty, 22/0 , Parque Flamboyant Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 70,00 Valor R\$ 240.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.428,57 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-flamboyant-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-70m2-venda-RS240000-id-2648805467/?source=ranking%2Cp

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	86,00	R\$ 3.372,09	0,95	1,00	1,07	1,38	0,96	-	-	-	-	1,410	S	R\$ 4.516,92
2	84,00	R\$ 3.214,29	0,95	1,00	1,07	1,38	0,95	-	-	-	-	1,400	S	R\$ 4.275,00
3	69,84	R\$ 3.568,59	0,95	1,00	1,08	1,38	0,95	-	-	-	-	1,410	S	R\$ 4.780,12
4	82,00	R\$ 4.268,29	0,95	1,00	1,06	1,16	0,95	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 4.744,21
5	70,00	R\$ 3.428,57	0,95	1,00	1,08	1,38	0,95	-	-	-	-	1,410	S	R\$ 4.592,57
		R\$ 3.570,37												R\$ 4.581,76

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.581,76	R\$ 3.207,23	R\$ 5.956,29

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.581,76	R\$ 4.443,15	R\$ 4.720,38
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
202.5826	4.4215	1.53	0.0605

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
102,53	R\$ 4.581,76	R\$ 469.768,21

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 469.768,21
Fator de liquidez	0,6751
Valor de venda forçada	R\$ 317.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 470.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Karina Giró Lacerda; CAU/CREA: A256871-3; Data da Vistoria: 01/10/2025. Imóvel possui 2 vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta; 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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. Coordenadas: -21.772982, -41.305054.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 1 de Outubro de 2025

Heraldho 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



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho da direita



Identificação vizinho da direita



Vizinho da esquerda



Identificação vizinho da esquerda



Vizinho da frente



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



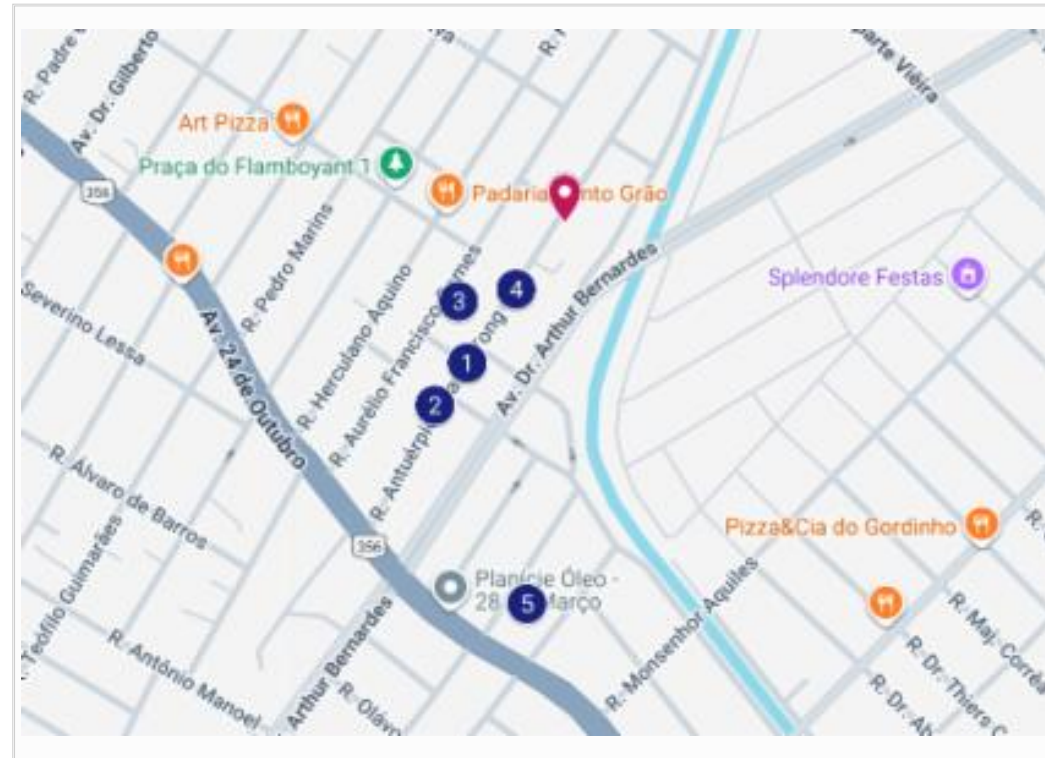
Identificação nome do condomínio



Identificação numérica



Croqui do avaliando



Croqui das amostras