

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>070822230011087</b>	Data Solicitação <b>17/12/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>JOAO RAMON AMORIM BENEVIDES</b>		CPF/CNPJ <b>099.922.057-84</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Tenente-Coronel Cardoso</b>	Número <b>1031</b>	Complemento <b>APTO 1109, ED. AMÉRICA HOTEL &amp; RESIDENCE SERVICE</b>	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Campos dos Goytacazes</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>28035042</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>33.104</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>7º CRI DE CAMPOS DOS</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	<b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	<b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO	<b>III</b>
ÁREA PRIVATIVA	<b>44,01m<sup>2</sup></b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>R\$ 6.499,92/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 286.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA	<b>R\$ 206.000,00</b>

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<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> 7
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<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> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 44,01
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 55,48	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 99,49
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 99,49	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 25	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 100	<b>04 - N° de Elevadores</b> 2
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<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> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<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 - Fração ideal (em %)</b> 0,00

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 como 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> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Proprietário / Construtora	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Andrieli da Silva Stellet Sterck
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Crea 2021110642	<b>04 - Observações Finais</b> -21.754832186802595, -41.339326657483525

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 295.000,00																								
<p>Endereço <b>Rua Tenente-Coronel Cardoso, 1031/-, Centro</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>44,00</b></td> <td><b>R\$ 295.000,00</b></td> <td><b>R\$ 6.704,55</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>7</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td><b>Novo/Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.corretorior.com.br/282/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-centro-campos-dos-goytacazes-rj">https://www.corretorior.com.br/282/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-centro-campos-dos-goytacazes-rj</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>44,00</b>	<b>R\$ 295.000,00</b>	<b>R\$ 6.704,55</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>44,00</b>	<b>R\$ 295.000,00</b>	<b>R\$ 6.704,55</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>																							
<p>Endereço <b>Rua Tenente-Coronel Cardoso, UF/-, Centro</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>37,00</b></td> <td><b>R\$ 240.538,00</b></td> <td><b>R\$ 6.501,03</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>7</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td><b>Novo/Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-1-quarto-com-piscina-pelunca-campos-dos-goytacazes-rj-37m2-id-2858571194/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-1-quarto-com-piscina-pelunca-campos-dos-goytacazes-rj-37m2-id-2858571194/?source=ranking%2Crp</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>37,00</b>	<b>R\$ 240.538,00</b>	<b>R\$ 6.501,03</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>37,00</b>	<b>R\$ 240.538,00</b>	<b>R\$ 6.501,03</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>																							
<p>Endereço <b>R. Bruno de Azevedo, 60/-, Centro</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>29,00</b></td> <td><b>R\$ 250.000,00</b></td> <td><b>R\$ 8.620,69</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>7</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td><b>Novo/Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-29m2-venda-RS250000-id-2501270736/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-29m2-venda-RS250000-id-2501270736/?source=ranking%2Crp</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>29,00</b>	<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$ 8.620,69</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>29,00</b>	<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$ 8.620,69</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>																							
<p>Endereço <b>R. Bruno de Azevedo, 60/-, Centro</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>28,00</b></td> <td><b>R\$ 250.000,00</b></td> <td><b>R\$ 8.928,57</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>7</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td><b>Novo/Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/double-suite-modificada-no-transamerica-hotel-3018503191.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/double-suite-modificada-no-transamerica-hotel-3018503191.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>28,00</b>	<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$ 8.928,57</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>28,00</b>	<b>R\$ 250.000,00</b>	<b>R\$ 8.928,57</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>																							
<p>Endereço <b>R. Marclio Dias, 40/-, Centro</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td><b>Apartamento</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>44,00</b></td> <td><b>R\$ 290.000,00</b></td> <td><b>R\$ 6.590,91</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>7</b></td> <td><b>Médio</b></td> <td><b>Novo/Regular</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-parque-tamandare-campos-dos-goytacazes-rj-44m2-id-2608844855/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-parque-tamandare-campos-dos-goytacazes-rj-44m2-id-2608844855/?source=ranking%2Crp</a></p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		<b>44,00</b>	<b>R\$ 290.000,00</b>	<b>R\$ 6.590,91</b>		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
<b>Apartamento</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
<b>44,00</b>	<b>R\$ 290.000,00</b>	<b>R\$ 6.590,91</b>																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
<b>7</b>	<b>Médio</b>	<b>Novo/Regular</b>																							

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<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	44,00	R\$ 6.704,55	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.034,09
2	37,00	R\$ 6.501,03	0,90	1,00	1,14	1,00	0,96	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 6.436,02
3	29,00	R\$ 8.620,69	0,90	1,00	0,89	1,00	0,95	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 6.517,24
4	28,00	R\$ 8.928,57	0,90	1,00	0,89	1,00	0,95	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 6.750,00
5	44,00	R\$ 6.590,91	0,90	1,00	1,14	1,00	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 6.762,27
		<b>R\$ 7.469,15</b>												<b>R\$ 6.499,92</b>

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)
<b>5</b>	<b>R\$ 6.499,92</b>	<b>R\$ 4.549,95</b>	<b>R\$ 8.449,90</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 6.499,92</b>	<b>R\$ 6.296,73</b>	<b>R\$ 6.703,12</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>296.9635</b>	<b>4.5687</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0625</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>44,01</b>	<b>R\$ 6.499,92</b>	<b>R\$ 286.061,67</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 286.061,67</b>
Fator de liquidez	<b>0,7203</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 206.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 286.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 19 de Dezembro 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



fachada



fachada



fachada



rua



id



fachada



rua



rua



elementos