

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010353468</b>	Data Solicitação <b>22/07/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>RENATO VIEIRA DE SOUZA</b>		CPF/CNPJ <b>055.060.607-69</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua São Francisco Xavier</b>	Número <b>864</b>	Complemento <b>APT. 404</b>	
Bairro <b>São Francisco Xavier</b>	Município <b>Rio de Janeiro</b>	UF <b>RJ</b>	CEP <b>20550017</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>110.731</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI do Rio de Janeiro\RJ</b>	

**RESUMO**

**METODOLOGIA APLICADA**
**Comparativo direto de mercado**
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**II**
**GRAU DE PRECISÃO**
**III**
**ÁREA PRIVATIVA**
**70,00m<sup>2</sup>**
**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)**
**R\$ 5.357,56/m<sup>2</sup>**
**VALOR DE MERCADO**
**R\$ 750.000,00**
**VALOR DE VENDA FORÇADA**
**R\$ 539.000,00**

**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> 35
<b>05 - Ano Construção</b> 1991	<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> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 70,00
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 70,00
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 0,00	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 70,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 0	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> 0	<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> Interfone Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<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> Metrô Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<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 - Fração ideal (em %)</b> 0,28

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> Não
<b>07 - Observações</b> No ato da vistoria foi informado que o imóvel objeto desta avaliação possui 1 vaga de garagem, não averbada, a qual para fins de cálculo foi desconsiderada.	<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 - Externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	

**04 - Observações Finais**  
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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 295.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua São Francisco Xavier, 864 , São Francisco Xavier</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Área privativa <b>65,00</b>	Valor <b>R\$ 295.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.538,46</b>
	Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS295000-id-2549298762/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS295000-id-2549298762/?source=ranking%2Cp</a>		

AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua São Francisco Xavier, 864 , São Francisco Xavier</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>1</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Área privativa <b>72,00</b>	Valor <b>R\$ 300.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.166,67</b>
	Idade aparente <b>35</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-maracana-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-72m2-venda-RS300000-id-2600625328/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-maracana-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-72m2-venda-RS300000-id-2600625328/?source=ranking%2Cp</a>		

AMOSTRA 3	R\$ 520.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua São Francisco Xavier, 250 , Tijuca</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Área privativa <b>97,00</b>	Valor <b>R\$ 520.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.360,82</b>
	Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-97m2-venda-RS520000-id-2807651614/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-97m2-venda-RS520000-id-2807651614/?source=ranking%2Cp</a>		

AMOSTRA 4	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua São Francisco Xavier, 321 , Tijuca</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Área privativa <b>65,00</b>	Valor <b>R\$ 380.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.846,15</b>
	Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-65m2-venda-RS380000-id-2821648247/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-65m2-venda-RS380000-id-2821648247/?source=ranking%2Cp</a>		

AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua São Francisco Xavier, 989 , São Francisco Xavier</b>		
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
	Área privativa <b>65,00</b>	Valor <b>R\$ 250.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.846,15</b>
	Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS250000-id-2579680005/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tijuca-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS250000-id-2579680005/?source=ranking%2Cp</a>		

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULO AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	65,00	R\$ 4.538,46	0,95	1,00	1,00	1,28	1,00	0,98	-	-	-	1,260	S	R\$ 5.432,54
2	72,00	R\$ 4.166,67	0,95	1,00	1,00	1,28	1,00	1,01	-	-	-	1,290	S	R\$ 5.106,25
3	97,00	R\$ 5.360,82	0,95	1,00	1,00	1,28	0,86	1,04	-	-	-	1,180	S	R\$ 6.009,48
4	65,00	R\$ 5.846,15	0,95	1,00	1,00	1,28	0,86	0,98	-	-	-	1,120	S	R\$ 6.220,30
5	65,00	R\$ 3.846,15	0,95	1,00	1,00	1,28	0,86	0,96	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.019,23
		<b>R\$ 4.751,65</b>												<b>R\$ 5.357,56</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 5.357,56</b>	<b>R\$ 3.750,29</b>	<b>R\$ 6.964,83</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 5.357,56</b>	<b>R\$ 4.762,11</b>	<b>R\$ 5.953,01</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>870.2352</b>	<b>16.2431</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2223</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>70,00</b>	<b>R\$ 5.357,56</b>	<b>R\$ 375.029,20</b>

Área não averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>70,00</b>	<b>R\$ 5.357,56</b>	<b>R\$ 750.000,00</b>

**QUADRO DE RESUMO**

	Somente área averbada	Com área não averbada
Valor de avaliação	<b>R\$ 375.029,20</b>	<b>R\$ 750.058,41</b>
Fator de liquidez	<b>0,7182</b>	
Valor de venda forçada	<b>R\$ 269.000,00</b>	<b>R\$ 539.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 750.000,00</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.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 24 de Setembro 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 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 AVALIANDO



AVALIANDO A DIREITA



AVALIANDO A ESQUERDA



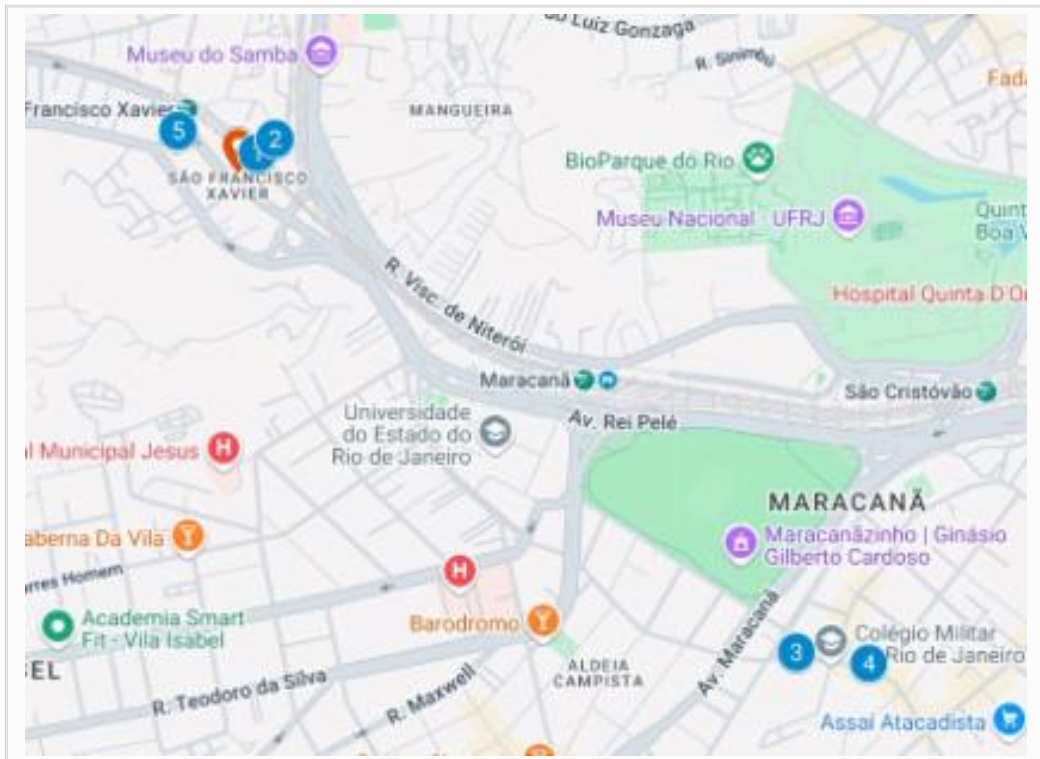
IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



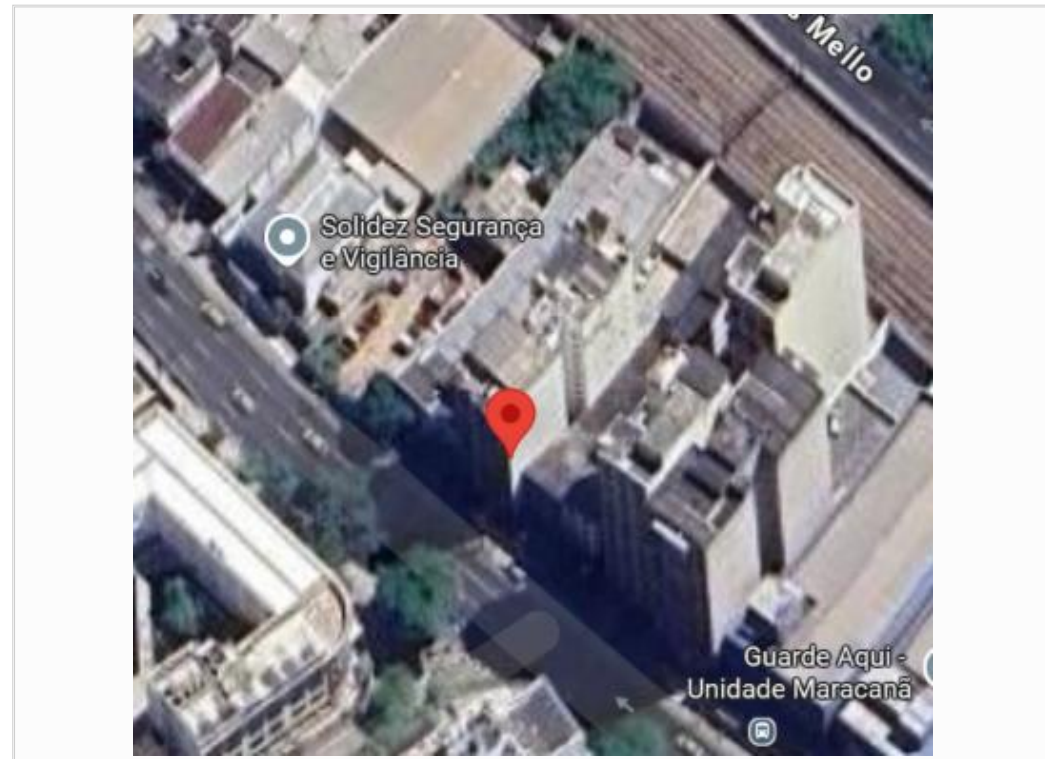
AVALIANDO



AVALIANDO



AMOSTRAS



MAPA AV