

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010163258	Data Solicitação 24/01/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente ROSILENE VASCONCELOS DA COSTA		CPF/CNPJ 873.062.127-53

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sessenta	Número 182	Complemento Lote nº21 Quadra 71	
Bairro Guaratiba (Ponta Negra)	Município Maricá	UF RJ	CEP 24916355
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8688	Núm. Registro de Imóveis 2º O.R.I. de Marica/RJ	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 643.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 462.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 242.87
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 242.87
21 - Área Averbada (em m²) 242.87	22 - Área não Averbada (em m²) 0

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 Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

480

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

100

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

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Jordan Luiz Vitoria Crescencio; CAU/CREA: 2008117859; Data da Vistoria: 28/01/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 230.000,00


Endereço		
Rua 120, Sn/- , Cordeirinho (Ponta Negra)		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 230.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
491,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cordeirinho-bairros-marica-491m2-venda-RS230000-id-2661699469/		

AMOSTRA 2
R\$ 220.000,00


Endereço		
Avenida Maysa Monjardim, Sn/- , Cordeirinho (Ponta Negra)		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 220.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
480,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-por-r\$-220.000-praia-das-2999153751.html		

AMOSTRA 3
R\$ 205.000,00


Endereço		
Rua 127, Sn/- , Cordeirinho (Ponta Negra)		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 205.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
480,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-plano-multifamiliar-em-cordeirinho-marica-3005241238.html		

AMOSTRA 4
R\$ 245.000,00


Endereço		
Rua 39, Sn/- , Guaratiba (Ponta Negra)		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 245.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
480,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-marica-guaratiba-ponta-negra--RS245000/id-21049304/		

AMOSTRA 5
R\$ 141.454,23


Endereço			
Rua 87, Sn/- , Cordeirinho (Ponta Negra)			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 141.454,23		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
240,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.cavalleiroimoveis.com.br/imovel/casa-marica-2-quartos-100-m/CA7503-CAVA?from=sale#mapa			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 643.000,00
Fator de liquidez	0,7185
Valor de venda forçada	R\$ 462.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 643.000,00
--------------------------------------------	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Jordan Luiz Vitoria Crescencio; CAU/CREA: 2008117859; Data da Vistoria: 28/01/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 25 de Fevereiro de 2025



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro

05218480320

- 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



VISTA DA RUA



IDENT RUA



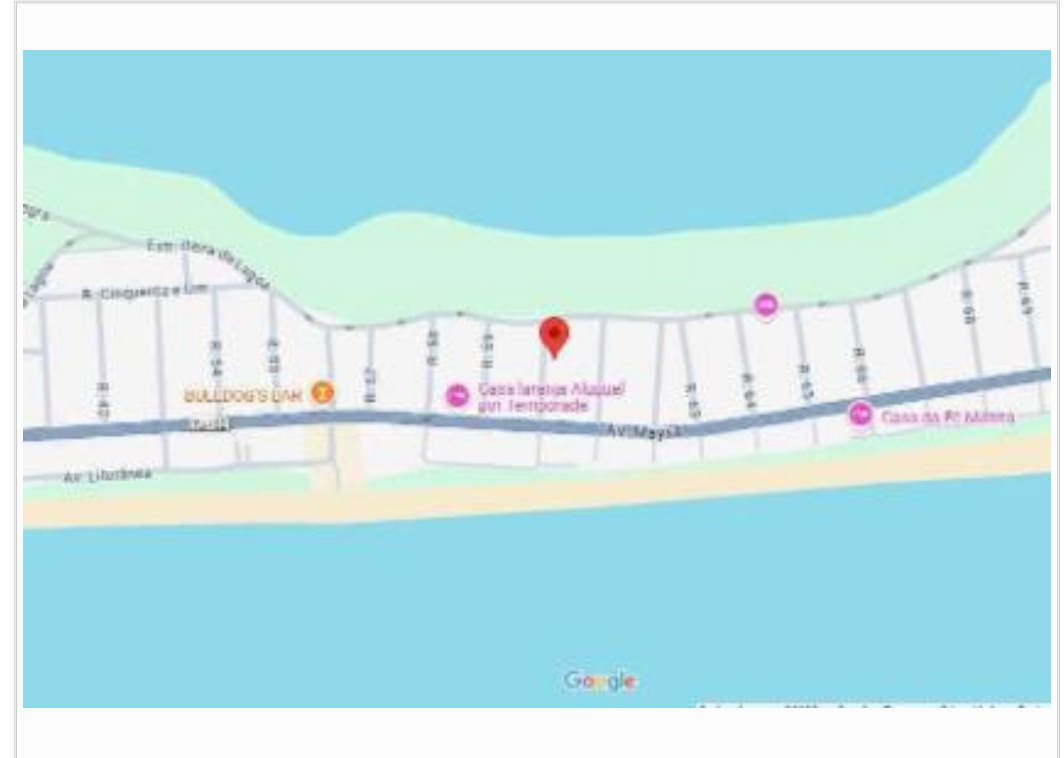
IDENT RUA



IDENT CASA



Elementos



Localização

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua 120	Número Sn	Complemento	Bairro: Cordeirinho (Ponta Negra)	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: CAVALLEIRO IMOIVEIS	Telefone: (21) 3731-0131	
	CEP: 24900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 230.000,00	Valor Residual: R\$ 230.000,00	Preço por m² 468,43	Coordenadas -22,955409662181943, -42,73795627035479	Área Terreno 491,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Avenida Maysa Mor Jardim	Número Sn	Complemento	Bairro: Cordeirinho (Ponta Negra)	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: SPIN - Inovações Imobiliárias	Telefone: (21) 27031000	
	CEP: 24900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 205.000,00	Valor Residual: R\$ 220.000,00	Preço por m² 427,06	Coordenadas -22,95611797667426, -42,74696440863988	Área Terreno 480,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua 127	Número Sn	Complemento	Bairro: Cordeirinho (Ponta Negra)	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: MONICA FERNANDES	Telefone: (21) 26482140	
	CEP: 24900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 205.000,00	Valor Residual: R\$ 205.000,00	Preço por m² 427,06	Coordenadas -22,953700515758833, -42,7337658089074	Área Terreno 480,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua 39	Número Sn	Complemento	Bairro: Guaratiba (Ponta Negra)	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: MONICA FERNANDES	Telefone: (21) 26482140	
	CEP: 24900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 245.000,00	Valor Residual: R\$ 245.000,00	Preço por m² 510,42	Coordenadas -22,95878335821803, -42,78493546539705	Área Terreno 480,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua 87	Número Sn	Complemento	Bairro: Cordeirinho (Ponta Negra)	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
	2 Dormitórios 1 Suíte 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: CAVALLEIRO IMOIVEIS	Telefone: (21) 3731-0131	
	CEP: 24900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 410.000,00	Valor Residual: R\$ 141.454,23	Preço por m² 1.708,33	Coordenadas -22,95609515731759, -42,757605326286566	Área Terreno 240,00	Área Privativa 100,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	FI	Valor Unitário Homogeneizado
1	491,00	230.000,00	468,43	0,90	1,15	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 487,22
2	480,00	220.000,00	458,33	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 474,38
3	480,00	205.000,00	427,08	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 461,25
4	480,00	245.000,00	510,42	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 413,44
5	240,00	141.454,23	589,39	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 486,43
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 464,54
										Sanamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Mínimo R\$ 325,18
										Valor Máximo R\$ 603,91	

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	480,00 m²	Valor do m²	R\$ 464,54	Valor do terreno	R\$ 222.980,36
Área Privativa	242,87 m²	Valor do m²	R\$ 1.726,44	Valor da Construção	R\$ 419.300,00
				Comercialização	R\$ 642.280,36
				Valor do Imóvel	R\$ 642.280,36
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 643.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 223.000,00
Valor da Construção	R\$ 420.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 643.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7185	R\$ 462.000,00

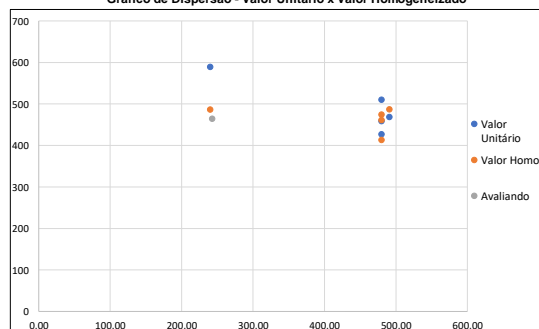
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional	Westlanni Alné Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 25 de fevereiro de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 643.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPFU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50%
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50%
Comissão de venda: 0,60% ao mês	IPCA 12 meses: 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Custo financeiro Total 2: 0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% fixas + financeiras
Prazo de Comercialização:	24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	0,7185 462000