

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010291021	Data Solicitação 23/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente IZABELLE MARQUES DE MIRANDA	CPF/CNPJ 142.240.137-54	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Itaguaí	Número 84	Complemento CASA Nº 27, COND RES. VISTA ALEGRE III	
Bairro Guaxindiba	Município São Gonçalo	UF RJ	CEP 24723375
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 44.209	Núm. Registro de Imóveis 03º CRI SÃO GONÇALO -	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
52,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 5.115,56/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 266.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 192.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	0
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
0	0
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
1	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
1	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Ferro	52,00
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	52,00
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
52,00	0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	0	-	-	-

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	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Jardins	

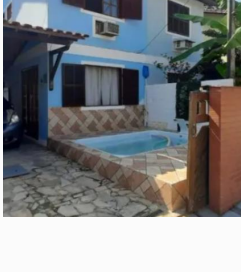
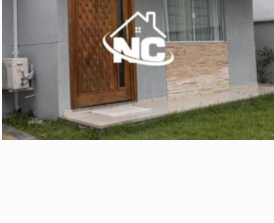
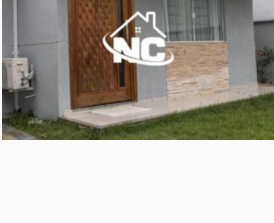
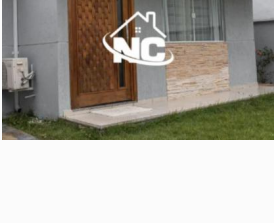
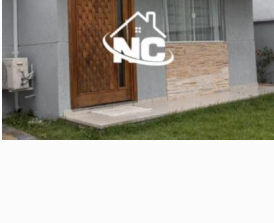
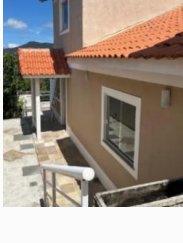
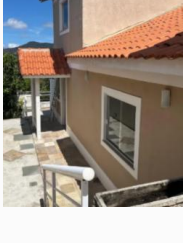
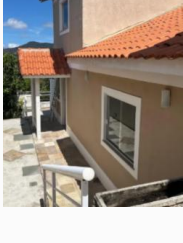
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança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

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
127,50	8,50
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
	1,01

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

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Nome do Condomínio: Condomínio Vista Alegre III. 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 319.000,00
	Endereço	Rua Rigel Pacca Corrêa, 0 , Maria Paula			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	2	
	Área privativa	Valor			
	77,00	R\$ 319.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	20	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-maria-paula-bairros-sao-goncalo-com-garagem-77m2-venda-RS319000-id-2811346642/?source=ranking%2Crp			
	Endereço	Rua Cardeal Belarmino, 0 , Laranjal			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	1	
	Área privativa	Valor			
	55,00	R\$ 249.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	1	Médio	Nova(até 5 anos)		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vista-alegre-bairros-sao-goncalo-com-garagem-55m2-venda-RS249000-id-2821409913/?source=ranking%2Crp			
	Endereço	Rua Toni Moraes, 0 , Arsenal			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	1	
	Área privativa	Valor			
	70,00	R\$ 330.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	5	Médio	Regular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-arsenal-bairros-sao-goncalo-com-garagem-70m2-venda-RS330000-id-2820550245/?source=ranking%2Crp			
	Endereço	Rodovia Amaral Peixoto, 10500 , Várzea das Moças			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	1	1	
	Área privativa	Valor			
	88,00	R\$ 388.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	1	Médio	Nova(até 5 anos)		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-varzea-das-mocas-bairros-sao-goncalo-com-garagem-88m2-venda-RS388000-id-2757673420/?source=ranking%2Crp			
	Endereço	Rua Antônio Rusch, 0 , Maria Paula			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	3	4	1	
	Área privativa	Valor			
	90,00	R\$ 359.000,00			
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	5	Médio	NovaRegular		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	0,01	Médio	Terreno Plano		
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-maria-paula-bairros-sao-goncalo-com-garagem-90m2-venda-RS359000-id-2792807764/?source=ranking%2Crp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	77,00	R\$ 4.142,86	0,95	1,00	1,16	1,13	1,05	0,95	-	-	-	1,290	S	R\$ 5.077,07
2	55,00	R\$ 4.527,27	0,95	1,00	1,39	0,90	1,01	1,00	-	-	-	1,300	S	R\$ 5.591,18
3	70,00	R\$ 4.714,29	0,95	1,00	1,16	0,95	1,04	1,00	-	-	-	1,150	S	R\$ 5.150,36
4	88,00	R\$ 4.409,09	0,95	1,10	1,16	0,90	1,07	0,96	-	-	-	1,190	S	R\$ 4.984,48
5	90,00	R\$ 3.988,89	0,95	1,10	1,16	0,93	1,07	1,00	-	-	-	1,260	S	R\$ 4.774,70
		R\$ 4.356,48												R\$ 5.115,56
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	R\$ 5.115,56		R\$ 3.580,89					R\$ 6.650,22						
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 5.115,56		R\$ 4.909,64					R\$ 5.321,48						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
300.9471	5.883		1.53					0.0805						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
52,00		R\$ 5.115,56				R\$ 266.008,99								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação					R\$ 266.008,99									
Fator de liquidez					0,7201									
Valor de venda forçada					R\$ 192.000,00									
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia					R\$ 266.000,00									

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 25 de Julho 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



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação



Vizinho direito



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



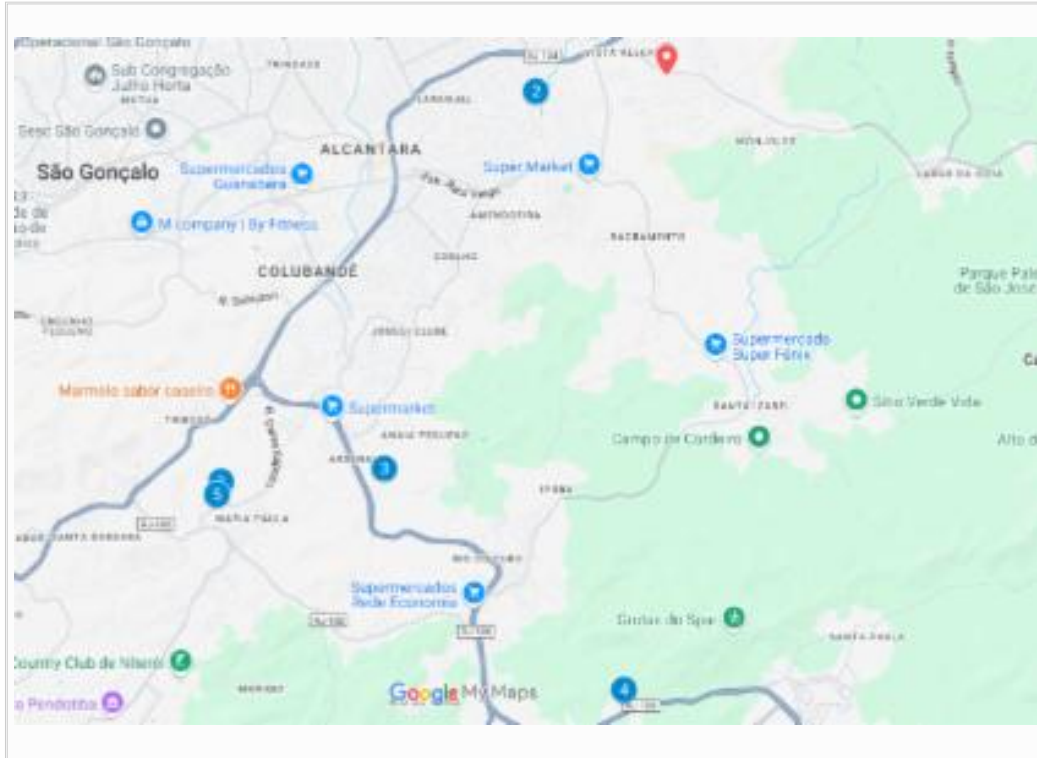
Vizinho esquerdo



Vizinho frontal



Croqui



Croqui