LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM9869
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **641200097438**	Data Solicitação **25/08/2025**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **LINNEU PAULO SOARES JUNIOR**		CPF/CNPJ **881.806.117-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Avenida Marechal Rondon**	Número **2500**	Complemento **Apto 401, Bloco 12**	
Bairro **Sampaio**	Municipio **Rio de Janeiro**	UF **RJ**	CEP **20950072**
Tipo do imóvel **Apartamento**	Matrícula **44.291**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI do Rio de Janeiro\RJ**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

54,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.658,52/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 198.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 138.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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 - Nº Pavimentos da Unidade
4

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
3

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
1

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
54,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
54,00

21 - Área Averbada (em m²)
54,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos
4

02 - Unidades por Andar
2

03 - Nº Total de Unidades
8

04 - Nº de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
TÉRREO + 3

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardim
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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 %)
0,04

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, estabilidade e acabtos de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, 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?
Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

15 - 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
VISTORIADORA: HAGATTACLEY BRUM
CREA/PR-249.000/D
COORDENADAS: 22°54'13"S 47°05'45"W
Foi utilizada a área informada na matrícula, pois esse se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente à área total. Todavia do 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$ 269.000,00

Endereço
Avenida Marechal Rondon, 25800 , Sampaio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
68,80	R$ 235.806,00	R$ 3.416,67

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.vivanet.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sampaio-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-68m2-venda-R$-269000-id-2652709167?searchRanking%3Dtrue

AMOSTRA 2 — R$ 269.970,00

Endereço
Avenida Marechal Rondon, 25800 , Sampaio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
68,80	R$ 236.876,00	R$ 3.459,26

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-venda-2-quartos-com-garagem-cyrio-do-janeiro-sampaio-R$269970-id-2693223271

AMOSTRA 3 — R$ 269.000,00

Endereço
Avenida Marechal Rondon, 25800 , Sampaio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
54,00	R$ 250.806,00	R$ 4.614,01

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Alto	Nova/Regular

URL
https://www.vivanet.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sampaio-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-54m2-venda-R$269000-id-2747736997?searchRanking%3Dtrue

AMOSTRA 4 — R$ 196.000,00

Endereço
R. Dois de Maio, 80 , Sampaio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
68,80	R$ 196.806,00	R$ 3.286,47

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Nova/Regular

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-sucheski-2-quartos-68-m-2981869449.html

AMOSTRA 5 — R$ 245.000,00

Endereço
R. Vidira da Silva, 00 , Sampaio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
54,00	R$ 246.806,00	R$ 4.537,04

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Alto	Nova/Regular

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-sampaio-2997159113.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	68,80	R$ 3.416,67	0,95	1,00	1,08	1,00	1,08	1,00	1,03	1,00	1,00	1,030	S	R$ 3.343,21
2	68,80	R$ 3.459,26	0,95	1,00	1,08	1,00	1,08	1,00	1,03	1,00	1,00	1,030	S	R$ 3.424,28
3	54,00	R$ 4.614,01	0,95	1,00	1,08	0,92	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	0,920	S	R$ 4.289,14
4	68,00	R$ 3.206,87	0,95	1,00	1,08	1,00	1,08	1,00	1,03	1,00	1,00	1,080	S	R$ 3.281,80
5	54,00	R$ 4.537,04	0,95	1,00	1,08	0,92	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	0,920	S	R$ 3.985,37
		R$ 3.906,94												**R$ 3.659,52**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área), F8 (Fator Extra I), F9 (Fator Extra II), FAT (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 3.659,52	R$ 2.560,96	R$ 4.756,07

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 3.659,52	R$ 3.383,81	R$ 3.935,22

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
401,4765	10,9738	1,53	0,1502

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área avaliada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
54,00	R$ 3.658,52	R$ 197.560,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 197.560,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 138.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 198.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Novembro de 2025

Heraldo Shoji Munekata
0469382263

- 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 de 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 solicitante, possível 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

FACHADA

FACHADA

IDENTIFICAÇÃO

LOGRADOURO

CONDOMINIO A ESQUERDA

CONDOMINIO A DIREITA

CROQUI DAS AMOSTRAS

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO