

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 084.367.167-01	Data Solicitação 15/09/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARCUS PAULO BRAGA MARQUES	CPF/CNPJ 084.367.167-01	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Lassance Cunha	Número 170	Complemento Ap 102, Ed. Jardim Tropical	
Bairro Jardim Tropical	Município Nova Iguaçu	UF RJ	CEP 26010145
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 58493	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI NOVA IGUAÇU - RJ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
80,22m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.772,40/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 303.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 204.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	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
	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
1	1
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	80,22
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	80,22
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
80,22	0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	
Tipo de cômodo	
Quantidade	
Acabamento piso	
Acabamento parede	

Tipo de comodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-
CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos		02 - Unidades por Andar		
03 - N° Total de Unidades		04 - N° de Elevadores		
05 - Valor do Condominio		06 - Pagamento do Condominio		
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		08 - Uso do Edifício Residencial		
09 - Padrão de Construção Normal		10 - Estado de Conservação Regular		
11 - Infraestrutura				

terfônie
TV a Cabo
TV Satélite
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 Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária 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 - Fração ideal (em %)				
0,87				

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		

01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria	
Outros - externa		externa	
03 - Contato Telefônico Acompanhante			
0			
04 - Observações Finais			
Dados do Vistoriador: Nome: Danielle Barboza de Sena; CAU/CREA: A70754-6;Data da Vistoria: 16/09/2025.			

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\$ 265.000,00



Endereço

Rua Damas Batista, 307 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
47,00	R\$ 265.000,00	R\$ 5.638,30	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tropical-bairros-nova-iguacu-com-garagem-47m2-venda-RS265000-id-2803688050/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 220.000,00



Endereço

Rua Damas Batista, 720 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
49,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.489,80	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tropical-bairros-nova-iguacu-49m2-venda-RS220000-id-2771973623/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 227.000,00



Endereço

Rua Damas Batista, 701 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 227.000,00	R\$ 3.982,46	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cruzeiro-do-sul-bairros-nova-iguacu-com-garagem-57m2-venda-RS227000-id-2770893115/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 300.000,00



Endereço

Rua Damas Batista, 701 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 300.000,00	R\$ 5.263,16	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tropical-bairros-nova-iguacu-com-garagem-57m2-venda-RS300000-id-2817785890/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 279.000,00



Endereço

Rua Damas Batista, 651 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
51,00	R\$ 279.000,00	R\$ 5.470,59	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cruzeiro-do-sul-bairros-nova-iguacu-51m2-venda-RS279000-id-2790728343/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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	47,00	R\$ 5.638,30	0,95	1,00	0,94	0,89	0,96	0,94	-	-	-	0,730	S	R\$ 3.910,16
2	49,00	R\$ 4.489,80	0,95	1,00	0,93	1,00	0,96	0,94	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.540,20
3	57,00	R\$ 3.982,46	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	0,92	-	-	-	0,850	S	R\$ 3.215,83
4	57,00	R\$ 5.263,16	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,92	-	-	-	0,870	S	R\$ 4.350,00
5	51,00	R\$ 5.470,59	0,95	1,00	0,95	0,89	0,96	0,94	-	-	-	0,740	S	R\$ 3.845,82
R\$ 4.968,86			R\$ 3.772,40											
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)						

9	R\$ 3.172,40	R\$ 2.040,66	R\$ 4.304,13
SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)



FACHADA



ID



PLACA DA RUA



RUA



RUA



VIZINHO



VIZINHO



ID VIZINHO

