

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010335646	Data Solicitação 03/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LUIZ CLAUDIO ESTEVES DA ROCHA	CPF/CNPJ 089.103.907-43	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rod. Amaral Peixoto	Número S/N	Complemento CS 15, QD 16		
Bairro SÃO MATHEUS	Município São Pedro da Aldeia	UF RJ	CEP 28940000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.449	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SÃO PEDRO DA ALDEIA		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
300,00m²	132,55m²
R\$ 443,12/m²	R\$ 3.475,16/m²
R\$ 132.936,75	R\$ 460.632,18
VALOR DE MERCADO	
R\$ 594.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 427.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 132,55
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 132,55
21 - Área Averbada (em m²) 132,55	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

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 Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	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

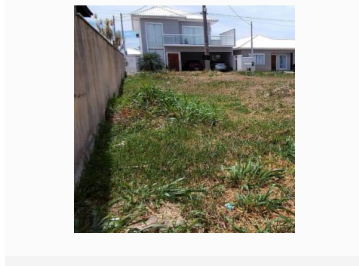
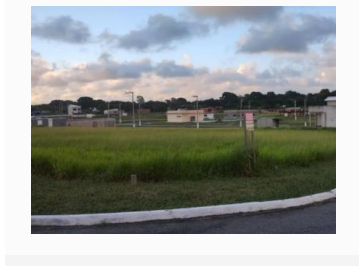
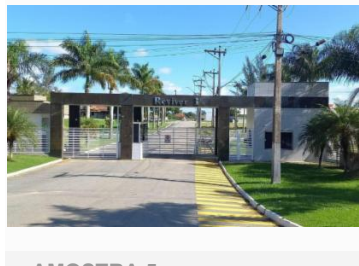
13 - Fatores Valorizantes Nenhum

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 300,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? 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 Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Solar dos Cantarinos I. . 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\$ 250.000,00
	Endereço Rodovia Amaral Peixoto, Km 111/Condomínio Solar dos Cantarinos , SÃO MATHEUS Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 605,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-amplo-c-projeto-aprovado-no-solar-dos-cantarinos-2997941852.html	Valor R\$ 250.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 178.900,00
	Endereço Rodovia Amaral Peixoto, Km 111/Condomínio Solar dos Cantarinos , SÃO MATHEUS Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 300,00 URL https://www.philipephimoveis.com.br/2359/imoveis/venda-terreno-em-condominio-jardim-morada-da-aldeia-sao-pedro-da-aldeia-ij	Valor R\$ 178.900,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 158.000,00
	Endereço Rodovia Amaral Peixoto, 0/Condomínio Reviver 2 , São Mateus Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 370,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-de-esquina-em-condominio-fechado-3006249899.html	Valor R\$ 158.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 150.000,00
	Endereço Rodovia Amaral Peixoto, 0/Condominio Reviver 1 , São Mateus Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 360,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condomi-nio-em-sa-o-mateus-sa-o-pedro-da-2990631906.html	Valor R\$ 150.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5%
AMOSTRA 5		R\$ 140.000,00
	Endereço Rodovia Amaral Peixoto, 0/Condomínio Reviver 1 , São Mateus Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 360,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-lote-de-360-m-no-condominio-reviver-1-3007629418.html	Valor R\$ 140.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5%

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033	
1								
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	132,55	R\$ 2.303,36	1,56	0,033	R\$ 3.475,16	R\$ 460.632,18		
1								
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																		
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final		
1	605,00	R\$ 250.000,00	R\$ 413,22	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 405,37		
2	300,00	R\$ 178.900,00	R\$ 596,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 536,70		
3	370,00	R\$ 158.000,00	R\$ 427,03	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 403,54		
4	360,00	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	1,10	0,90	1,05	1,05	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 450,00		
5	360,00	R\$ 140.000,00	R\$ 388,89	1,10	0,90	1,05	1,05	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 420,00		

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 443,12	R\$ 310,19	R\$ 576,06

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 443,12	R\$ 405,13	R\$ 481,11

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
55.5215	12.5296	1.53	0.1715

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 443,12	R\$ 132.936,75
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
132,55	R\$ 3.475,16	R\$ 460.632,18

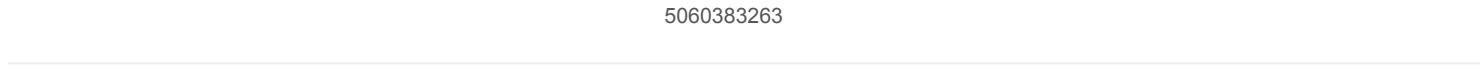
QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 593.568,93
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 594.000,00
Fator de liquidez	0,7187
Valor de venda forçada	R\$ 427.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 594.000,00

COMENTÁRIOS	
Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Solar dos Cantarinos I. . 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, Quinta-feira, 10 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.



Identificação do condomínio



Vista da rua



Fachada do condomínio



Identificação do Condomínio

