# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1622
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010554428** | **06/07/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** | **Heraldo Shoji Munakata** | **5060383263** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **ESTEPHANIE PAULA DE FREITAS DA SILVA OLIVEIRA** | | **107.775.317-98** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **RUA F** | **S/N** | **QD 01, LT 11** | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **SÃO JOSÉ** | **Armação dos Búzios** | **RJ** | **28950000** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Casa** | **2.464** | **1º CRI ARMAÇÃO BUZIOS/RJ** | |

## RESUMO



**METODOLOGIA APLICADA**

**Método Evolutivo**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**II**

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
|---|---|
| **360,00m²** | **246,33m²** |
| **R$ 1.167,81/m²** | **R$ 4.409,76/m²** |
| **R$ 420.410,59** | **R$ 1.086.256,78** |

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 1.507.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 1.083.000,00**

## QUESTIONÁRIO

### IMÓVEL AVALIADO

**01 - Tipo do Imóvel Avaliado**
Casa

**02 - Tipo de Implantação**
Isolado

**03 - Indício de Ocupação do Imóvel**
Habitado

**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
5

**05 - Ano Construção**

**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**
0

**12 - N° de Dormitórios**
0

**13 - N° de Vagas Cobertas**
0

**14 - N° de Vagas Descobertas**
0

**15 - N° de Vagas Privativas**
0

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
246,33

**19 - Área Comum (em m²)**
0,00

**20 - Área Total (em m²)**
246,33

**21 - Área Averbada (em m²)**
246,33

**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 |
|---|---|---|---|---|
| externa | - | - | - | - |

### 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**

Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Clínicas/Hospitais
Parque

**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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**

360,00

**04 - Testada/Frente (em metros)**

12,00

**05 - Fundos (em metros)**

0,00

**06 - Lado Direito (em metros)**

0,00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

0,00

**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?**

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 habitalidade?**

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 - externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

externa

**04 - Observações Finais**

Cristiano Gomes Pacheco
CREA-RJ: 2011120895
22°46'55.6"S 41°56'01.2"W

AT 360,00
AC 230,16

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1 — R$ 250.000,00



Endereço
**R. Dr. Eduardo José Lima Filho, S/N/- , SÃO JOSÉ**

| Tipo de Imóvel | Valor | |
|---|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 250.000,00** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
| **210,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-bairros-armacao-dos-buzios-210m2-venda-RS250000-id-2762322416/?source=ranking%2Crp**

### AMOSTRA 2 — R$ 350.000,00



Endereço
**Rua Tamboril, S/N/- , SÃO JOSÉ**

| Tipo de Imóvel | Valor | |
|---|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 350.000,00** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
| **360,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-bairros-armacao-dos-buzios-360m2-venda-RS350000-id-2875112692/?source=ranking%2Crp**

### AMOSTRA 3 — R$ 363.000,00



Endereço
**Rua Jorge Cury, S/N/- , SÃO JOSÉ**

| Tipo de Imóvel | Valor | |
|---|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 363.000,00** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
| **360,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-bairros-armacao-dos-buzios-360m2-venda-RS363000-id-2864211988/?source=ranking%2Crp**

### AMOSTRA 4 — R$ 400.000,00



Endereço
**R. João Saldanha, S/N/- , SÃO JOSÉ**

| Tipo de Imóvel | Valor | |
|---|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 400.000,00** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
| **300,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-armacao-dos-buzios-sao-jose-300m2-RS400000/id-41295615/**

### AMOSTRA 5 — R$ 1.600.000,00



Endereço
**Rua Dora Bria, S/N/- , SÃO JOSÉ**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **0** | **2** | **6** |
| Área privativa | Valor | | |
| **250,00** | **R$ 1.600.000,00** | | |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação | |
| **5** | **Médio** | **Nova\|Regular** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia | |
| **360,00** | **Médio** | **Terreno Plano** | |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-sao-jose-bairros-armacao-dos-buzios-com-garagem-360m2-venda-RS1600000-id-2841272832/?source=ranking%2Crp**

## 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 | Nova\|Regular | 70 | 7,14 | 0,003 | 20 | 0,033 |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | 5 | Nova\|Regular | 70 | 7,14 | 0,003 | 20 | 0,033 |

## CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| | Área (m²) | CUB (R$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R$/m²) | Valor Final |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaliando | 246,33 | R$ 2.302,83 | 1,98 | 0,033 | R$ 4.409,76 | R$ 1.086.256,78 |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | | | | | |
| 5 | 250,00 | R$ 2.302,83 | 1,98 | 0,033 | R$ 4.409,14 | R$ 1.102.284,12 |

## 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 | 210,00 | R$ 250.000,00 | R$ 1.190,48 | 1,00 | 0,95 | 0,93 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,930 | S | R$ 1.051,79 |
| 2 | 360,00 | R$ 350.000,00 | R$ 972,22 | 1,20 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,200 | S | R$ 1.108,33 |
| 3 | 360,00 | R$ 363.000,00 | R$ 1.008,33 | 1,20 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,200 | S | R$ 1.149,50 |
| 4 | 300,00 | R$ 400.000,00 | R$ 1.333,33 | 1,00 | 0,95 | 0,96 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,960 | S | R$ 1.216,00 |
| 5 | 360,00 | R$ 497.715,88 | R$ 1.382,54 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,000 | S | R$ 1.313,42 |

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

## HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 1.167,81** | **R$ 817,47** | **R$ 1.518,15** |

## SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 1.167,81** | **R$ 1.098,65** | **R$ 1.236,96** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **101.0668** | **8.6544** | **1.53** | **0.1184** |

## DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **360,00** | **R$ 1.167,81** | **R$ 420.410,59** |

| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **246,33** | **R$ 4.409,76** | **R$ 1.086.256,78** |

## QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 1.506.667,37** |
| Fator de ajuste do mercado | **1.0** |
| Valor de avaliação ajustado | **R$ 1.507.000,00** |
| Fator de liquidez | **0,7185** |
| Valor de venda forçada | **R$ 1.083.000,00** |

## AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | **R$ 1.507.000,00** |

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Julho de 2026



**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.



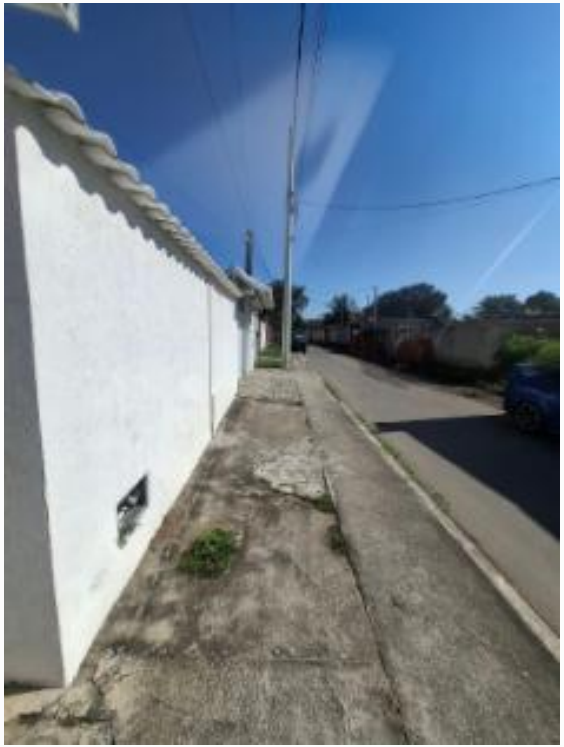
(1) Fachada.




(2) N°.




(3) Rua.



(4) Logra.



(5) Logra.



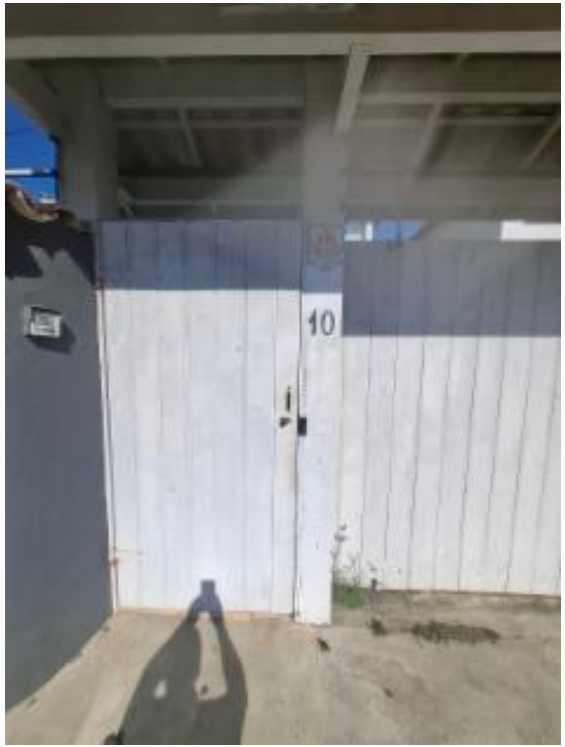
(6) Viz Dir.




(7) Viz Dir.



(8) Viz Esq.




(9) Viz Esq.