LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT0336
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**213800021784**	**29/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
AMARO CESAR PESSANHA BARRETO		**122.408.247-86**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Estrada Santa Rosa	**266**	**Casa nº 10, Condomínio Terra Nova Campos I**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Santa Clara	**Campos dos Goytacazes**	**RJ**	**28085500**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**15.388**	**05º CRI CAMPOS DOS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
143,00m²	**58,64m²**
R$ 797,12/m²	**R$ 3.118,27/m²**
R$ 113.987,62	**R$ 182.855,55**

VALOR DE MERCADO
R$ 297.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 200.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

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
1

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
58,64

19 - Área Comum (em m²)
1,21

20 - Área Total (em m²)
59,85

21 - Área Averbada (em m²)
58,64

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
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - Nº Total de Unidades
-

04 - Nº de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
-

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
-

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Salão de Festas
Vigilância Exterbnca

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

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)
143,00

04 - Testada/Frente (em metros)
6,50

05 - Fundos (em metros)
6,50

06 - Lado Direito (em metros)
22,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
22,00

08 - Fração ideal (em %)
0,24

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e aceitação 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?
Não

05 - Observações
No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 143,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (322,18m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

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

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

12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

17 - O imóvel possuí suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
-

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Fernanda Aquino da Cunha Santos; CAU/CREA: CAU A238992;Data da Vistoria: 01/06/2026. Coordenadas: -21.734733, -41.308867. O imóvel está inserido no condomínio Condomínio Terra Nova Campos I. Localizado no -? andar. . No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 143,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (322,18m²).

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 182.000,00

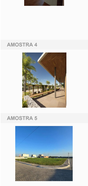


Endereço
Rua Edina Gomes, 403 , Fazenda Santo Antônio

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 182.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.comerciaridael.com.br/imovel/terreno-condominio-fechado-cidade-jardim-campos-dos-goytacazes-200m2-code-18279

AMOSTRA 2 — R$ 177.900,00



Endereço
Av. das Acácias, 267 , Cidade Jardim

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 177.900,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-c/campos-dos-goytacazes-cidade-jardim-200m2-RS177900id-427136665/

AMOSTRA 3 — R$ 350.000,00



Endereço
Estrada Santa Rosa, 266 , Parque Santa Clara

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor		
65,00	**R$ 350.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Alto**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
143,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-3032983697.html?m_src=CasasIdeA_pg=1&p_pos=3&n_search_id=7fac3621-2c3d-4803-b9bb-248c9ea29255

AMOSTRA 4 — R$ 152.000,00



Endereço
Avenida Nossa Senhora do Carmo, s/n , Parque Turf Club

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 152.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
168,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.comerciaridael.com.br/imovel/terreno-condominio-fechado-cidade-jardim-campos-dos-goytacazes-6m2-code-17629

AMOSTRA 5 — R$ 180.000,00



Endereço
Av. das Acácias, 267 , Cidade Jardim

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
230,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-c/campos-dos-goytacazes-cidade-jardim-230m2-RS180000id-428294/

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	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
1							
2							
3	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	58,64	R$ 2.456,44	1,39	0,084	R$ 3.118,27	R$ 182.855,55
1						
2						
3	66,00	R$ 2.456,44	1,56	0,084	R$ 3.510,15	R$ 231.670,20
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	L Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT. SAN	Valor Unit. Final
1	200,00	R$ 182.000,00	R$ 910,00	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	R$ 959,05
2	200,00	R$ 177.900,00	R$ 889,50	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	R$ 832,57
3	143,00	R$ 118.329,80	R$ 827,48	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	R$ 744,73
4	180,00	R$ 152.000,00	R$ 844,44	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	R$ 813,20
5	238,00	R$ 180.000,00	R$ 756,30	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	R$ 735,13

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 797,12**	**R$ 557,98**	**R$ 1.036,25**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 797,12**	**R$ 709,56**	**R$ 834,67**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
54,8878	**0,0858**	**1,53**	**0,0942**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
143,00	**R$ 797,12**	**R$ 113.987,82**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
58,64	**R$ 3.118,27**	**R$ 182.855,55**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 296.843,17**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 297.000,00**
Fator de liquidez	**0.8735**
Valor de venda forçada	**R$ 260.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia — **R$ 297.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Fernanda Aquino da Cunha Santos; CAU/CREA: CAU A238992;Data da Vistoria: 01/06/2026. Coordenadas: -21.734733, -41.308867. O imóvel está inserido no condomínio Condomínio Terra Nova Campos I. Localizado no -? andar. . No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 143,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (322,18m²).

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 1 de Julho de 2026

Heraldo Shoji Munakata
50603083203

- 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 e diretrizes do Banco Santander 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 foi preparado pelos profissionais acima e 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 CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA EXTERNA



VISTA DA RUA EXTERNA



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



Avaliando



Avaliando/Amostras