LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT0380
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010249771**	**29/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
LEONEL SCHINAIDER CAVALCANTE		**121.517.707-02**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Um	**52**	**Lote 52 Qd 5 Casa 01**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Balneário das Conchas	**São Pedro da Aldeia**	**RJ**	**28949462**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**28.002**	**1º O.R.I. de São Pedro da**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

63,80m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.550,43/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 290.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 209.000,00

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)
10

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
1

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
1

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
63,80

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
63,80

21 - Área Averbada (em m²)
63,80

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
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)
216,00

04 - Testada/Frente (em metros)
0,00

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
154403 - LEONEL SCHINAIDER CAVALCANTE - 0010249771 - Santander

22°50'20.4"S 42°08'44.4"W

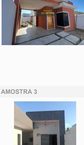
at 216
ao63,8

Luciano Aldo
2017104530

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 350.000,00



Endereço
Av. Nossa Sra. da Aparecida, Sn\ - , Balneário das Conchas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 350.000,00**

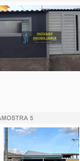
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lancamento-casa-independente-no-balneario-das-conchas-3020834624.html?n_src=ListadoAn_pills=Varanda&n_pgn=1&n_pos=2&n_search_id=a2bb079c-54fa-47b3-919e-

AMOSTRA 2

R$ 450.000,00



Endereço
Av. Nossa Sra. da Aparecida, Sn\ - , Balneário das Conchas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
85,00	**R$ 450.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-balneario-das-conchas-bairros-sao-pedro-da-aldeia-com-garagem-85m2-venda-R$450000-id-2600202626/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 495.000,00



Endereço
Rua Barão de Cantagalo, Sn\ - , Balneário das Conchas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
102,00	**R$ 495.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-balneario-das-conchas-bairros-sao-pedro-da-aldeia-com-garagem-102m2-venda-R$495000-id-2560149577/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 349.000,00



Endereço
Rua A, Sn\ - , Balneário das Conchas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
72,00	**R$ 349.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-balneario-das-conchas-bairros-sao-pedro-da-aldeia-com-garagem-72m2-venda-R$349000-id-2581640096/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 375.000,00



Endereço
R. Irmã Leontina, Sn\ - , Balneário das Conchas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 375.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-sao-pedro-da-aldeia-balneario-das-conchas-180m2-R$375000/id-43378360/

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	80,00	R$ 4.375,00	0,90	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 4.173,75
2	85,00	R$ 5.294,12	0,90	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 4.955,29
3	102,00	R$ 4.852,94	0,90	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 4.629,71
4	72,00	R$ 4.847,22	0,90	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 4.493,38
5	90,00	R$ 4.166,67	0,90	1,16	1,00	1,04	-	-	-	-	-	1,200	S	R$ 4.500,00
		R$ 4.707,19												**R$ 4.550,43**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.550,43**	**R$ 3.185,30**	**R$ 5.915,55**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.550,43**	**R$ 4.357,53**	**R$ 4.743,32**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
281,9069	**6.1952**	**1.53**	**0.0848**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
63,80	**R$ 4.550,43**	**R$ 290.317,12**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 290.317,12**
Fator de liquidez	**0,7182**
Valor de venda forçada	**R$ 209.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 290.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 2 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 DO AVALIANDO.



(2) IDENTIFICAÇÃO.



(3) IDENTIFICAÇÃO.



(4) LORGADOURO.



(5) LOGRADOURO.



(6) VIZINHO.



(7) VIZINHO.



(8) VIZINHO.



(9) VIZINHO.



(10) VIZINHO.