LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM3727
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010298482**	**25/07/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
VILDOMAR DE OLIVEIRA		**078.462.817-39**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
AVENIDA DUQUE COSTA	**436**	**SOBRELOJA**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
CARAMBITA	**Valença**	**RJ**	**27600000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Loja Comercial/Agencia	**15921**	**09.149-6**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

111,09m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 1.894,22/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 210.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 147.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado	**02 - Tipo de Implantação**
Loja	Condomínio
03 - Indicie de Ocupação do Imóvel	**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
Habitado	20
05 - Ano Construção	**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
0	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	**08 - Uso do Imóvel**
Normal	Comercial
09 - Fechamento das Paredes	**10 - Nº Pavimentos da Unidade**
Alvenaria	1
11 - Nº de Banheiros	**12 - Nº de Dormitórios**
0	0
13 - Nº de Vagas Cobertas	**14 - Nº de Vagas Descobertas**
0	0
15 - Nº de Vagas Privativas	**16 - Fachada Principal**
0	Pintura
17 - Esquadrias	**18 - Área Privativa (em m²)**
Alumínio	111,09
19 - Área Comum (em m²)	**20 - Área Total (em m²)**
1,61	112,70
21 - Área Averbada (em m²)	**22 - Área não Averbada (em m²)**
112,70	0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos	**02 - Unidades por Andar**
0	0
03 - Nº Total de Unidades	**04 - Nº de Elevadores**
0	0
05 - Valor do Condomínio	**06 - Pagamento do Condomínio**
	Sem
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	**08 - Uso do Edifício**
	Misto
09 - Padrão de Construção	**10 - Estado de Conservação**
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
TV a Cabo	
TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	**02 - Infraestrutura Urbana**
Comercial	Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	**04 - Restritivos**
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	**06 - Localização**
Segurança Lazer Coleta de Lixo Escola Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	**08 - Área Urbanizada**
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	**10 - Situação do Bairro**
Comercial	Antigo
11 - Limites do Bairro	**12 - Padrão construtivo predominante na Região**
	Baixo
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia	**02 - Formato**
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	**04 - Testada/Frente (em metros)**
360,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	**06 - Lado Direito (em metros)**
12,00	30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	**08 - Fração Ideal (em %)**
30,00	9,12

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	Não
05 - Observações	**06 - O imóvel possui vaga de garagem?**
A área informada no IPTU é referente a área total (privativa + comum).	Sim
07 - Se possuí vagas, elas estão documentadas?	**08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	**10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	**12 - O imóvel possui características uni-familiares?**
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	**14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?**
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?	**16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?**
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
Outros - Vistoria Externa	Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria Externa	

04 - Observações Finais

Laudo do Vistorador: Nome: Marcela Santos Teixeira: CAU/CREA: A1119923; Data da Vistoria: 28/07/2025. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 300.000,00



Endereço	Rua do Barroso, S/N , Barroso		
Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	2	0
Área privativa	Valor		
227,00	R$ 300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL
https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/comercio-e-industria/imovel-comercial-para-venda-em-valenca-barroso-2-banheiros-1320116484?lis=listing_1120

AMOSTRA 2

R$ 430.000,00

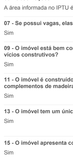


Endereço	Rua 27 de Novembro, 46 , Santa Cruz		
Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	0
Área privativa	Valor		
288,00	R$ 430.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL
https://www.nkm.com.br/imovel/121/ponto-comercial-venda-valenca-santa-cruz

AMOSTRA 3

R$ 470.000,00



Endereço	Tv. Fonseca, S/N , Centro		
Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	2	0
Área privativa	Valor		
176,00	R$ 470.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Alto	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL
https://www.nkm.com.br/imovel/53/ponto-comercial-venda-valenca-centro

AMOSTRA 4

R$ 380.000,00



Endereço	Rua Primeiro de Maio, S/N , Aterrado		
Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	0
Área privativa	Valor		
200,00	R$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-aterrado-bairros-volta-redonda-260m2-venda-RS380000-id-2779492514/?source=ranking%2Cfip

AMOSTRA 5

R$ 169.900,00



Endereço	Estrada Valença-Pentagna, S/N , Ponte Funda		
Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	0
Área privativa	Valor		
171,00	R$ 169.900,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL
https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/comercio-e-industria/venda-loja-com-laje-pronta-para-construcao-aceito-troca-1389440481?lis=listing_1120

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	227,00	R$ 1.321,59	0,95	1,00	1,24	1,31	1,09	-	-	-	-	1,640	S	R$ 2.059,04
2	258,00	R$ 1.666,67	0,95	1,00	1,00	1,08	1,11	-	-	-	-	1,190	S	R$ 1.884,17
3	176,00	R$ 2.670,45	0,95	1,00	0,84	0,94	1,06	-	-	-	-	0,840	S	R$ 2.131,02
4	250,00	R$ 1.520,00	0,95	0,95	1,24	1,00	1,11	-	-	-	-	1,300	S	R$ 1.877,20
5	171,00	R$ 993,57	0,95	1,00	1,24	1,31	1,06	-	-	-	-	1,610	S	R$ 1.519,67
		R$ 1.634,44												**R$ 1.894,22**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.894,22**	**R$ 1.325,95**	**R$ 2.462,48**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.894,22**	**R$ 1.732,33**	**R$ 2.056,11**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
236,6011	**12,4907**	**1,53**	**0,1709**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área avalianda (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
111,09	**R$ 1.894,22**	**R$ 210.428,72**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 210.428,72**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 147.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 210.000,00**

COMENTÁRIOS

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 28 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". Caber ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



fachada



logradouro



identificação



vizinho



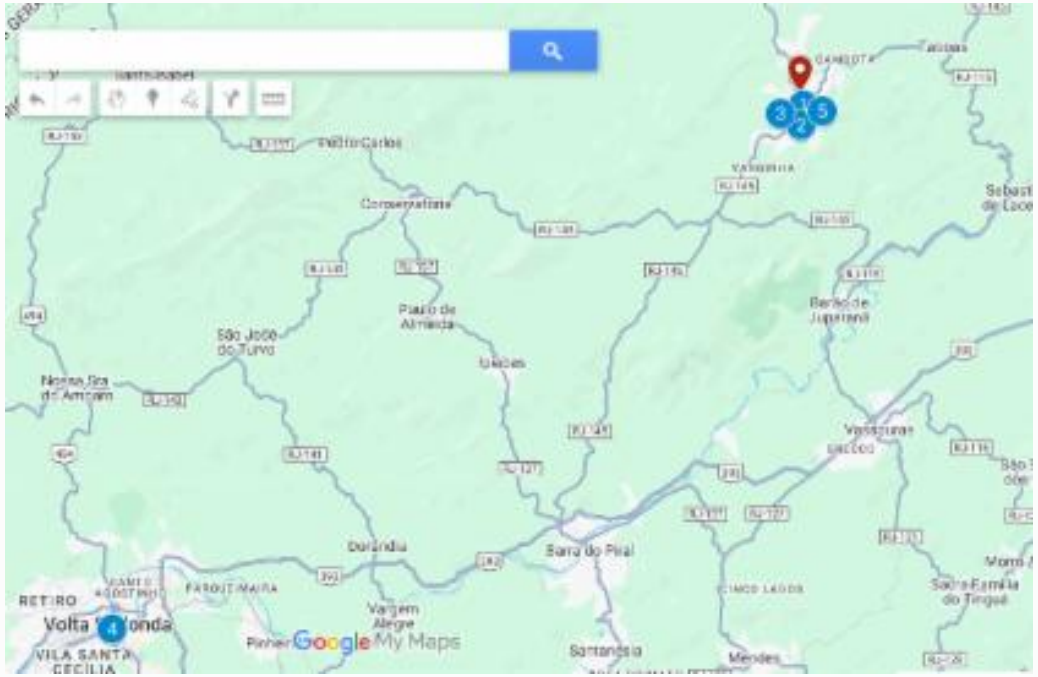
logradouro



vizinho



CROQUI 01



CROQUI 02