LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT8664
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010295776**	**07/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
TAGNER LUIZ PEREIRA JUSIS		**250.345.118-78**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Antero de Moura	**281**	**Casa 1**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Nossa Senhora de Fátima	**São Vicente**	**SP**	**11355220**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**140136**	**Registro de Imóveis e**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

96,75m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.267,14/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 413.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 297.000,00

QUESTIONÁRIO

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)
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 - N° Pavimentos da Unidade
0

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
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
96,75

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
96,75

21 - Área Averbada (em m²)
96,75

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

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
Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Paralelepipedo

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

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)

82,28

04 - Testada/Frente (em metros)

0,00

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

08 - Fração ideal (em %)

48,98

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

1

04 - Observações Finais

Coordenadas: 23°57'12.0"S 46°24'21.6"W
Eng Jonathan Martins / CREA: 5070934832

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 426.000,00



Endereço
Rua Antero de Moura, Sn/- , Vila Nossa Senhora de Fátima

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

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 426.000,00**

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-sp-sao-vicente-vila-nossa-senhora-de-fatima-80m2-RS426000/id-36539078/

AMOSTRA 2 — R$ 190.000,00



Endereço
Rua Walt Disney, 1261/- , Vila Nossa Senhora de Fátima

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

Área privativa	Valor
59,00	**R$ 190.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-1-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-bairros-sao-vicente-com-garagem-59m2-venda-RS190000-id-2830601091/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 259.520,00



Endereço
Rua Antero de Moura, 766/- , Vila Nossa Senhora de Fátima

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

Área privativa	Valor
45,00	**R$ 259.520,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

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

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-de-condominio-em-rua-antero-de-moura-vila-3012004717.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=5c3d3f56-534d-4c9e-9f41-f0f4fefa72cc

AMOSTRA 4 — R$ 228.000,00



Endereço
R. Walt Disney, Sn/- , Vila Nossa Senhora de Fátima

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

Área privativa	Valor
68,00	**R$ 228.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

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

URL
https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/imoveis/imperdivel-sobrado-amplo-boa-localizacao-1202459572?lis=listing_1001

AMOSTRA 5

R$ 380.000,00



Endereço
R. Alice Machado de Azevedo, Sn/- , Vila Nossa Senhora de Fátima

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
80,00	**R$ 380.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-nautica-bairros-sao-vicente-com-garagem-80m2-venda-RS380000-id-2794555120/?source=ranking%2Crp

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$ 5.325,00	0,95	0,89	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,840	S	R$ 4.249,35
2	59,00	R$ 3.220,34	0,95	1,14	1,15	0,94	-	-	-	-	-	1,230	S	R$ 3.762,97
3	45,00	R$ 5.767,11	0,95	0,89	1,08	0,91	-	-	-	-	-	0,880	S	R$ 4.821,30
4	68,00	R$ 3.352,94	0,95	1,14	1,15	0,92	-	-	-	-	-	1,210	S	R$ 3.854,20
5	80,00	R$ 4.750,00	0,95	1,00	1,08	0,95	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 4.647,88
		R$ 4.483,08												**R$ 4.267,14**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.267,14**	**R$ 2.987,00**	**R$ 5.547,28**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.267,14**	**R$ 3.946,74**	**R$ 4.587,54**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
468.2625	**10.9737**	**1.53**	**0.1502**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
96,75	**R$ 4.267,14**	**R$ 412.845,81**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 412.845,81**
Fator de liquidez	**0,7195**
Valor de venda forçada	**R$ 297.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 413.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 15 de Setembro 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.



fachada



identificação



vista da rua



fachada



confrontante a direita



confrontante a direita