LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK7613
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010347375**	**06/05/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
DANIELA SABINO DE SOUZA		**230.669.698-51**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua José Bonifacio	**S/N**	**Lt14 Qd43**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Balneário Stella Maris	**Peruíbe**	**SP**	**11770354**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**18920**	**Registro de Imóveis de**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	**229,81m²**
R$ 1.034,50/m²	**R$ 2.819,45/m²**
R$ 372.421,08	**R$ 647.938,02**

VALOR DE MERCADO
R$ 1.020.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 733.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK7613
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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)
229.81

19 - Área Total (em m²)
229.81

20 - Área Averbada (em m²)

21 - Área Averbada (em m²)
229.81

22 - Área não Averbada (em m²)
0

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepipedo

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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)
360

04 - Testada/Frente (em metros)
12

05 - Fundos (em metros)
12

06 - Lado Direito (em metros)
30

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30

08 - Fração Ideal (em %)
100

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?
Não

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

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

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

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

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria Externa

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan dos Santos Martins; CAU/CREA: 5070934832; Data da Vistoria: 08/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa Vistoria Externa, 0 Vagas. No momento da vistoria foi encontrada identificação de nº722 não averbado em matrícula, sendo vinculado com laudo anterior apresentado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 999.000,00



Endereço
Rua Taquaritinga, S/N/ , Balneário Stella Maris

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

Área privativa	Valor
163,00	**R$ 999.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-stella-maris-bairros-peruibe-com-garagem-163m2-venda-RS999000-id-2770770140/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R$ 1.140.000,00



Endereço
Rua Curitiba, S/N/D , Balneário Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**6**	**6**

Área privativa	Valor
229,00	**R$ 1.140.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-stella-maris-bairros-peruibe-com-garagem-229m2-venda-RS1140000-id-2710873401/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 3

R$ 980.000,00



Endereço
Rua Barão do Rio Branco, S/N/D , Balneário Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**4**	**4**

Área privativa	Valor
200,00	**R$ 980.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-stella-maris-bairros-peruibe-com-garagem-200m2-venda-RS980000-id-2680470049/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 1.100.000,00

Endereço
Avenida Padre Anchieta, S/N/D , Balneário Stella Maris

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**4**	**4**

Área privativa	Valor
219,00	**R$ 1.100.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-stella-maris-bairros-peruibe-com-garagem-219m2-venda-RS1100000-id-2569595726/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 500.000,00



Endereço
Rua Pernambuco, S/N/D , Balneário Stella Maris

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 500.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-stella-maris-bairros-peruibe-450m2-venda-RS500000-id-2736939142/?source=ranking%2Cp

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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	229,81	R$ 2.044,29	1,57	0,122	R$ 2.819,45	R$ 647.938,00
1	163,00	R$ 2.044,29	1,98	0,121	R$ 3.557,92	R$ 579.941,48
2	229,00	R$ 2.044,29	1,77	0,121	R$ 3.180,57	R$ 728.350,01
3	200,00	R$ 2.044,29	1,57	0,121	R$ 2.821,18	R$ 564.236,31
4	219,00	R$ 2.044,29	1,77	0,121	R$ 3.180,57	R$ 696.544,33
5						

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	360,00	R$ 410.058,52	R$ 1.164,05	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.047,65
2	368,00	R$ 411.649,99	R$ 1.118,61	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 1.016,82
3	360,00	R$ 415.763,69	R$ 1.154,90	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.039,41
4	360,00	R$ 403.405,87	R$ 1.120,71	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 1.008,64
5	450,00	R$ 500.000,00	R$ 1.111,11	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 1.060,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.034,50**	**R$ 724,15**	**R$ 1.344,85**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.034,50**	**R$ 1.019,87**	**R$ 1.049,13**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
21.3007	**2.0668**	**1.53**	**0.0283**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
360,00	**R$ 1.034,50**	**R$ 372.421,08**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
229,81	**R$ 2.819,45**	**R$ 647.938,02**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.020.359,10**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.020.000,00**
Fator de liquidez	**0,7186**
Valor de venda forçada	**R$ 733.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.020.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan dos Santos Martins; CAU/CREA: 5070934832; Data da Vistoria: 08/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa Vistoria Externa, 0 Vagas. No momento da vistoria foi encontrada identificação de nº722 não averbado em matrícula, sendo vinculado com laudo anterior apresentado.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 13 de Maio de 2025

Heraldo Shoji Munakata
50603832263

- 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



fachada



vista a direita



vista a esquerda



confrontante a direita



confrontante a direita



confrontante a esquerda



confrontante a esquerda



identificação



Croqui Avaliando



Croqui Amostras