LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT4764
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010452357**	**21/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
MARIA LUCINETE DA COSTA FEITOZA		**033.068.197-43**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Três	**59**	**Lote 04 da quadra K**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Terras Alpha	**Resende**	**RJ**	**27516387**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**35.213**	**02° CRI RESENDE - RJ**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
385,00m²	**234,50m²**
R$ 845,61/m²	**R$ 5.493,01/m²**
R$ 325.560,66	**R$ 1.288.111,37**

VALOR DE MERCADO
R$ 1.614.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 1.160.000,00

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)
3

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 - 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
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
234,50

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
234,50

21 - Área Averbada (em m²)
234,50

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	-	-	-	-

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
Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial
Coleta de Lixo
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)

385,00

04 - Testada/Frente (em metros)

11,00

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

Aniéle Corrêa
A168052-8
22°28'56.4"S 44°27'59.2"W

at 385
ac 234,50

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 350.000,00



Endereço
Av. Augusto de Carvalho, Sn/- , Terras Alpha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 350.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
335,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terras-alpha-bairros-resende-335m2-venda-RS350000-id-2894879204/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 330.000,00



Endereço
Av. Augusto de Carvalho, Sn/- , Terras Alpha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 330.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
435,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terras-alpha-bairros-resende-435m2-venda-RS330000-id-2897936601/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 355.000,00



Endereço
Av. Augusto de Carvalho, Sn/- , Terras Alpha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 355.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
385,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-terras-alpha-bairros-resende-385m2-venda-RS355000-id-2900332822/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 330.000,00



Endereço
Av. Augusto de Carvalho, Sn/- , Terras Alpha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 330.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
385,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/resende/rj/parque-ipiranga/TE0072_DOMUSD

AMOSTRA 5 — R$ 1.550.000,00



Endereço
Av. Augusto de Carvalho, Sn/- , Terras Alpha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**4**
Área privativa	Valor		
213,00	**R$ 1.550.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
385,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-terras-alpha-bairros-resende-com-garagem-213m2-venda-RS1550000-id-2821080951/?source=ranking%2Crp

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	3	Nova(até 5 anos)	60	5,00	0,000	20	0,021
1							
2							
3							
4							
5	5	Nova|Regular	60	8,33	0,003	20	0,038

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	234,50	R$ 2.302,83	2,44	0,021	R$ 5.493,01	R$ 1.288.111,37
1						
2						
3						
4						
5	213,00	R$ 2.302,83	2,44	0,038	R$ 5.396,53	R$ 1.149.459,93

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	335,00	R$ 350.000,00	R$ 1.044,78	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 912,09
2	435,00	R$ 330.000,00	R$ 758,62	1,00	0,90	1,03	1,11	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R$ 778,34
3	385,00	R$ 355.000,00	R$ 922,08	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 829,87
4	385,00	R$ 330.000,00	R$ 857,14	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 771,43
5	385,00	R$ 400.540,07	R$ 1.040,36	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 936,33

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 845,61**	**R$ 591,93**	**R$ 1.099,30**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 845,61**	**R$ 793,81**	**R$ 897,41**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
75.7041	**8.9526**	**1.53**	**0.1225**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
385,00	**R$ 845,61**	**R$ 325.560,66**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
234,50	**R$ 5.493,01**	**R$ 1.288.111,37**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.613.672,03**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.614.000,00**
Fator de liquidez	**0,7187**
Valor de venda forçada	**R$ 1.160.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.614.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 24 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.



(3) FACHADA.



(1) FACHADA DO CONDOMÍNIO.



(4) LOGRADOURO.



(5) LOGRADOURO.



(6) LOGRADOURO.



(2) IDENTIFICAÇÃO.



Elementos