LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2260
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010305111**	**08/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JESUS CORREIA LIMA		**173.428.438-22**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA PIRACICABA	**36**	**CASA 3**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
VILA NOVA ITANHAEM	**Itanhaém**	**SP**	**11740000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**249.544**	**1º CRI ITANHAEM/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

77,26m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.003,98/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 309.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 217.000,00

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)
5

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
1

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
77,26

19 - Área Comum (em m²)
20,48

20 - Área Total (em m²)
97,74

21 - Área Averbada (em m²)
97,74

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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Coleta de Lixo
Escola

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
Irregular

03 - Área (em m²)
87,89

04 - Testada/Frente (em metros)
4,00

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

08 - Fração ideal (em %)
27,13

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?
Não

04 - Observações
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Não

09 - Observações
Trata-se de imóvel isolado.

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não

11 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

Não

13 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

21 - 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

Dados do Vistoriador: Nome: Julio Alberto ; CAU/CREA: 5070853301; Data da Vistoria: 14/07/2026.
Coordenadas: -24.159879, -46.772061

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 250.000,00



Endereço
Rua Manoel Louzada, S/N , nova itanhaem

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

Área privativa	Valor
53,00	**R$ 250.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-itanhaem-nova-itanhaem-RS250000/id-43626216/

AMOSTRA 2 — R$ 250.000,00



Endereço
Avenida Mustafá Abbasi, S/N , Nova Itanhaém

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

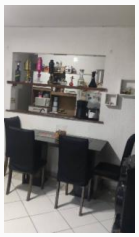
Área privativa	Valor
55,62	**R$ 250.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.venhamorarnolitoral.com.br/13618/imoveis/venda-sobreposta-2-quartos-nova-itanhaem-interior-itanhaem-sp#photos-property-carousel

AMOSTRA 3 — R$ 260.000,00



Endereço
Rua Cotinha Magalhães, S/N , Nossa Senhora do Sion

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

Área privativa	Valor
68,90	**R$ 260.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.venhamorarnolitoral.com.br/13319/imoveis/venda-sobreposta-2-quartos-nossa-senhora-do-sion-itanhaem-sp

AMOSTRA 4 — R$ 380.000,00



Endereço
Rua Leao XIII, S/N , Jardim Suarão

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

Área privativa	Valor
78,00	**R$ 380.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.venhamorarnolitoral.com.br/9870/imoveis/venda-sobreposta-2-quartos-jardim-suarao-itanhaem-sp

AMOSTRA 5

R$ 340.000,00



Endereço
Rua Deputado Plinio Salgado, S/N , Campos Eliseos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
72,48	**R$ 340.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.venhamorarnolitoral.com.br/9378/imoveis/venda-sobreposta-2-quartos-campos-eliseos-itanhaem-sp#photos-property-carousel

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	53,00	R$ 4.716,98	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R$ 4.033,02
2	55,62	R$ 4.494,79	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	0,920	S	R$ 3.721,68
3	68,90	R$ 3.773,58	0,90	1,00	1,00	1,07	0,97	-	-	-	-	1,040	S	R$ 3.532,08
4	78,00	R$ 4.871,79	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.384,62
5	72,48	R$ 4.690,95	0,90	1,00	1,00	1,05	0,98	-	-	-	-	1,030	S	R$ 4.348,51
		R$ 4.509,62												**R$ 4.003,98**

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$ 4.003,98**	**R$ 2.802,79**	**R$ 5.205,17**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.003,98**	**R$ 3.746,41**	**R$ 4.261,55**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
376.4349	**9.4015**	**1.53**	**0.1287**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
77,26	**R$ 4.003,98**	**R$ 309.347,53**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 309.347,53**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 217.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 309.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Julio Alberto ; CAU/CREA: 5070853301; Data da Vistoria: 14/07/2026.
Coordenadas: -24.159879, -46.772061

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 14 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.



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



FACHADA



LOGRADOURO



VIZINHO LATERAL



VIZINHO LATERAL



PLACA DA RUA



VIZINHO



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AV