LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR8425
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010494024**	**05/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
Patricia Oliveira De Aguiar		**073.190.007-33**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Doutor Waldir Barbosa Moreira	**18**	**APTO 102**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Várzea	**Teresópolis**	**RJ**	**25955010**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**22403**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

68,83m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.654,86/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 389.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 234.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
35

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
1

12 - Nº de Dormitórios
1

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
68,83

19 - Área Comum (em m²)
9,94

20 - Área Total (em m²)
78,77

21 - Área Averbada (em m²)
78,77

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

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
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

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

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
25% - 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 - Fração ideal (em %)
22,46

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?
Não

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

09 - 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.

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
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 inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

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

14 - 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.

15 - O imóvel possui características uni-familiares?
Não

16 - 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.

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

18 - 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.

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

20 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

22 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Sem acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Sem acompanhante

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Arthur Ribeiro Carvalho ; CAU/CREA: 2016106132; Data da Vistoria: 06/05/2026.
Coordenadas: -22.414790, -42.970205

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$ 225.000,00



Endereço
Rua Djalma Monteiro, s/n , Várzea

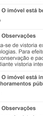
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
55,00	**R$ 225.000,00**	**R$ 4.090,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-varzea-bairros-teresopolis-50m2-venda-RS225000-id-2742835060/

AMOSTRA 2 — R$ 250.000,00



Endereço
Rua Emilie Ducommun, s/n , Várzea

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 250.000,00**	**R$ 5.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
38	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-varzea-bairros-teresopolis-50m2-venda-RS250000-id-2875045349/

AMOSTRA 3 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua Estado de Israel, 201 , Várzea

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,00	**R$ 320.000,00**	**R$ 5.333,33**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-varzea-bairros-teresopolis-60m2-venda-RS320000-id-2866031682/

AMOSTRA 4 — R$ 390.000,00



Endereço
Avenida Feliciano Sodré, s/n , Várzea

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,00	**R$ 390.000,00**	**R$ 6.500,00**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-varzea-bairros-teresopolis-60m2-venda-RS390000-id-2811727475/

AMOSTRA 5 — R$ 415.000,00



Endereço
Avenida Delfim Moreira, s/n , Várzea

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
82,00	**R$ 415.000,00**	**R$ 5.060,98**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-varzea-bairros-teresopolis-82m2-venda-RS415000-id-3649959770/?source=ranking%2Cig-

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	50,00	R$ 4.500,00	0,90	1,00	1,00	1,69	0,86	0,92	-	-	-	1,470	S	R$ 5.953,50
2	50,00	R$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,38	1,00	0,92	-	-	-	1,300	S	R$ 5.850,00
3	60,00	R$ 5.333,33	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	0,97	-	-	-	1,120	S	R$ 5.376,00
4	60,00	R$ 6.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	0,970	S	R$ 5.674,50
5	82,00	R$ 5.060,98	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	1,04	-	-	-	1,190	S	R$ 5.420,30
		R$ 5.278,86												**R$ 5.654,86**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.654,86**	**R$ 3.958,40**	**R$ 7.351,32**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.654,86**	**R$ 5.400,27**	**R$ 5.829,45**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confabilidade
250,1619	**4,5123**	**1,53**	**0,0417**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
68,83	**R$ 5.654,86**	**R$ 389.224,08**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 389.224,08**
Fator de liquidez	**0,6000**
Valor de venda forçada	**R$ 234.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 389.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Arthur Ribeiro Carvalho ; CAU/CREA: 2016106132; Data da Vistoria: 06/05/2026.
Coordenadas: -22.414790, -42.970205

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, Quarta-feira, 6 de Maio 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



Fachada



Fachada



Fachada



Acesso direito



Acesso esquerdo



Vizinho



ID Vizinho



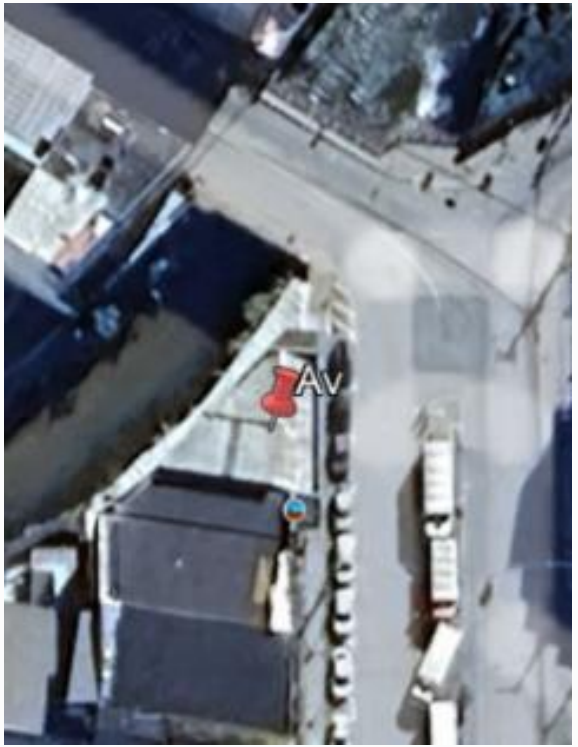
Vizinho



ID



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AV