LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7538
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010574459**	**31/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
DENIS DE OLIVEIRA		**223.428.788-00**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA 11	**165**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Ipanema	**Registro**	**SP**	**11900000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**13.143**	**01º CRI REGISTRO - SP**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
221,63m²	**51,18m²**
R$ 526,69/m²	**R$ 1.370,52/m²**
R$ 116.730,58	**R$ 70.143,29**

VALOR DE MERCADO
R$ 187.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 126.000,00

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)
35

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Ruim

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

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)
51,18

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
51,18

21 - Área Averbada (em m²)
51,18

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	-	-	-	-

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

Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

221,63

04 - Testada/Frente (em metros)

6,00

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

08 - Fração ideal (em %)

0,00

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?

Não

04 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 62,85m², divergente do que consta na matrícula (51,18m²).

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

Não

06 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 62,85m², divergente do que consta no IPTU (54,21m²).

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

18 - 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: Angélica Cristina; CAU/CREA: 5070894931;Data da Vistoria: 11/08/2026. Coordenadas: -24.50641, -47.87278. . No momento da vistoria foi encontrada identificação de logradouro conforme matrícula, mas a numeração se encontra conforme IPTU, que indica atualização da identificação do imóvel, possuindo vínculo pela inscrição cadastral.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 220.000,00



Endereço
Rua Copacabana, 370/0 , Jardim Ipanema

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

Área privativa	Valor
85,00	**R$ 220.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
240,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-ipanema-bairros-registro-85m2-venda-RS220000-id-2894528530/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 150.000,00



Endereço
Rua Copacabana, sn/0 , Jardim Ipanema

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-terreno-jardim-ipanema-registro-direto-com-proprietario/863850711218606315

AMOSTRA 3 — R$ 160.000,00



Endereço
Rua Copacabana, sn/0 , Jardim Ipanema

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 160.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.factoimoveis.com.br/imoveis_detalhes.php?id=29

AMOSTRA 4 — R$ 200.000,00



Endereço
Rua Alexandre Agenor de Morães, sn/0 , Vila Sao Francisco

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.instagram.com/p/DZOmUkgDP5N/

AMOSTRA 5 — R$ 220.000,00



Endereço
Rua Alfredo Marques De Aguiar, sn/0 , Jardim Caicara

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 220.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.factoimoveis.com.br/imoveis_detalhes.php?id=63

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	36	Regular	70	51,43	0,025	20	0,324
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	51,18	R$ 2.221,44	0,91	0,324	R$ 1.370,52	R$ 70.143,29
1	85,00	R$ 2.221,44	0,67	0,259	R$ 1.106,17	R$ 94.024,49
2						
3						
4						
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	240,00	R$ 125.975,51	R$ 524,90	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 481,86
2	300,00	R$ 150.000,00	R$ 500,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 468,00
3	300,00	R$ 160.000,00	R$ 533,33	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 499,20
4	300,00	R$ 200.000,00	R$ 666,67	0,90	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 564,00
5	300,00	R$ 220.000,00	R$ 733,33	0,90	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 620,40

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 526,69**	**R$ 368,68**	**R$ 684,70**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 526,69**	**R$ 482,90**	**R$ 570,48**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
63.9998	**12.1513**	**1.53**	**0.1663**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
221,63	**R$ 526,69**	**R$ 116.730,58**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
51,18	**R$ 1.370,52**	**R$ 70.143,29**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 186.873,87**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 187.000,00**
Fator de liquidez	**0,6731**
Valor de venda forçada	**R$ 126.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 187.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 18 de Agosto 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



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DA RUA



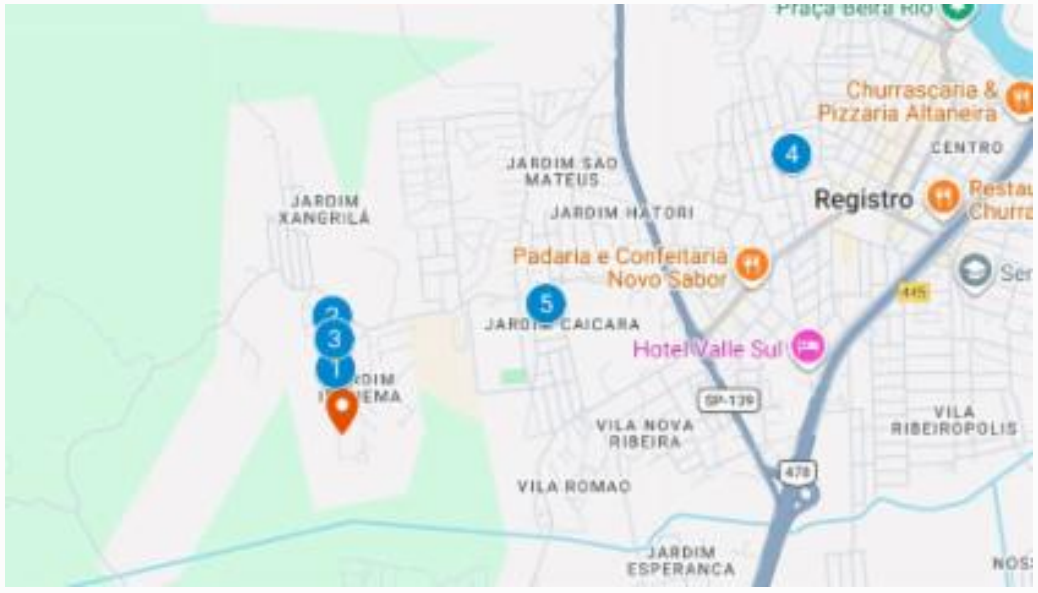
VIZINHO



VIZINHO



Croqui avaliando



Croqui elementos comparativos