LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS8058
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010388209**	**18/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
PAULA NUNES BASTOS		**014.235.647-66**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Sineida Barros	**104**	**LOTE 12**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
São Miguel	**São Gonçalo**	**RJ**	**24445730**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**23.022**	**4**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
274,50m²	**187,00m²**
R$ 405,30/m²	**R$ 2.297,77/m²**
R$ 111.253,95	**R$ 429.682,62**

VALOR DE MERCADO
R$ 541.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 365.000,00

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)
30

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 - N° Pavimentos da Unidade
1

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)
187,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
187,00

21 - Área Averbada (em m²)
187,00

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
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
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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)

274,50

04 - Testada/Frente (em metros)

14,40

05 - Fundos (em metros)

15,30

06 - Lado Direito (em metros)

18,60

07 - Lado Esquerdo (em metros)

18,35

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?

Não

04 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 187,00m² conforme consta no IPTU, tal área diverge da área que consta na matrícula (0,00m²).

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

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

17 - 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

-

04 - Observações Finais

"Dados do Vistoriador: Nome: Israel Sampaio de Oliveira; CAU/CREA: A188602-9;Data da Vistoria: 20/06/2026. Coordenadas: -22.816861, -43.036889. Localizado no -º andar. . Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. Para o presente laudo, foram consideradas as informações conforme o laudo anterior fornecido pela Instituição Financeira. No ato da vistoria a área construída foi estimada em 187,00m² conforme consta no IPTU, tal área diverge da área que consta na matrícula (0,00m²). Para fins de cálculo, foi considerada a área construída de 187,00m², conforme descrito no IPTU. "

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 370.000,00



Endereço
R. Dr. Nilo Peçanha, s/n , Centro

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

Área privativa	Valor
112,00	**R$ 370.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
147,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-sao-goncalo-estrela-do-norte-147m2-RS370000/id-14647495/?relatedAds=true

AMOSTRA 2 — R$ 110.000,00



Endereço
Rua Iracema de Alencar, s/n , Maria Paula

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 110.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maria-paula-bairros-sao-goncalo-200m2-venda-RS110000-id-2893975721/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 130.000,00



Endereço
Rua Estocolmo, s/n , Porto da Pedra

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 130.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-porto-da-pedra-sao-goncalo-rj/3005815519?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4

AMOSTRA 4 — R$ 140.000,00



Endereço
Rua Antônio Rusch, s/n , Maria Paula

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 140.000,00**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-sao-goncalo-maria-paula-300m2-RS140000/id-37860990/

AMOSTRA 5 — R$ 118.000,00



Endereço
Avenida Governador Macedo Soares, s/n , Porto da Pedra

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 118.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-sao-goncalo-porto-novo-200m2-RS118000/id-24286200/

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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
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	187,00	R$ 2.456,44	1,26	0,259	R$ 2.297,77	R$ 429.682,62
1	112,00	R$ 2.456,44	1,39	0,259	R$ 2.522,83	R$ 282.556,71
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	147,00	R$ 87.443,29	R$ 594,85	1,00	0,90	0,80	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R$ 428,29
2	200,00	R$ 110.000,00	R$ 550,00	1,00	0,90	0,80	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R$ 396,00
3	250,00	R$ 130.000,00	R$ 520,00	1,00	0,90	0,86	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R$ 402,48
4	300,00	R$ 140.000,00	R$ 466,67	1,00	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	0,880	S	R$ 369,60
5	200,00	R$ 118.000,00	R$ 590,00	1,00	0,90	0,81	1,00	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R$ 430,11

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 405,30**	**R$ 283,71**	**R$ 526,89**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 405,30**	**R$ 388,15**	**R$ 422,45**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
25.0658	**6.1846**	**1.53**	**0.0846**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
274,50	**R$ 405,30**	**R$ 111.253,95**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
187,00	**R$ 2.297,77**	**R$ 429.682,62**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 540.936,57**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 541.000,00**
Fator de liquidez	**0,6747**
Valor de venda forçada	**R$ 365.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 541.000,00**

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Israel Sampaio de Oliveira; CAU/CREA: A188602-9;Data da Vistoria: 20/06/2026. Coordenadas: -22.816861, -43.036889. Localizado no -º andar. . Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. Para o presente laudo, foram consideradas as informações conforme o laudo anterior fornecido pela Instituição Financeira. No ato da vistoria a área construída foi estimada em 187,00m² conforme consta no IPTU, tal área diverge da área que consta na matrícula (0,00m²). Para fins de cálculo, foi considerada a área construída de 187,00m², conforme descrito no IPTU. "

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 12 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 Avaliando



Identificação Numérica



Medidor



Rua



Logradouro



Logradouro



Viz. Esquerdo



Viz. Direita



Viz Direita



Avaliando



Avaliando/Amostras