# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS1446
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010057161** | **18/05/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** | **Heraldo Shoji Munakata** | **5060383263** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **LUCIANO TAVARES FERNANDES** | | **081.161.087-00** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Rua Geni Saraiva** | **742** | **Casa 04** | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Ponto Chic** | **Nova Iguaçu** | **RJ** | **26032662** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Casa** | **27.341** | **04º NOVA IGUAÇU-7°** | |

## RESUMO




**METODOLOGIA APLICADA**

**Comparativo direto de mercado**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**II**

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

**ÁREA CONSTRUÍDA**

**54,10m²**

**VALOR UNITÁRIO (R$/m²)**

**R$ 3.810,42/m²**

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 206.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 124.000,00**

## 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)**
15

**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**
2

**13 - Nº de Vagas Cobertas**
0

**14 - Nº de Vagas Descobertas**
0

**15 - Nº de Vagas Privativas**
0

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
54,10

**19 - Área Comum (em m²)**
2,03

**20 - Área Total (em m²)**
56,33

**21 - Área Averbada (em m²)**
56,33

**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 |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |

**CONDOMÍNIO**

**01 - Nº Andares/Pavimentos**
-

**02 - Unidades por Andar**
-

**03 - Nº Total de Unidades**
-

**04 - Nº de Elevadores**
-

**05 - Valor do Condomínio**
R$ 0,00

**06 - Pagamento do Condomínio**
Mensal

**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**
-

**08 - Uso do Edifício**
Misto

**09 - Padrão de Construção**
Normal

**10 - Estado de Conservação**
Regular

**11 - Infraestrutura**
Vigilância Eletrônica

**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
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)**
472,00

**04 - Testada/Frente (em metros)**
12,00

**05 - Fundos (em metros)**
0,00

**06 - Lado Direito (em metros)**
0,00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**
0,00

**08 - Fração ideal (em %)**
17,15

**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 visteria 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 as 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 visteria interna e verificação das áreas.

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

**06 - Observações**
Trata-se de visteria 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 as 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 visteria 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 visteria 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 as 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 visteria interna e verificação das áreas.

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

**11 - Observações**
Trata-se de visteria 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 as 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 visteria 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 visteria 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 as 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 visteria interna e verificação das áreas.

**15 - O imóvel possui características uni-familiares?**
Não

**16 - Observações**
Trata-se de visteria 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 as 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 visteria interna e verificação das áreas.

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

**18 - Observações**
Trata-se de visteria 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 as 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 visteria interna e verificação das áreas.

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

**20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**
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

**CONCLUÍDO**

**01 - Tipo do Acompanhante**
Outros - -

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
-

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**
-

**04 - Observações Finais**
Dados do Vistoriador: Nome: Fábio Daniel Araújo Nobre; CAU/CREA: A2312352; Data da Vistoria: 21/05/2026.
Coordenadas: -22.726667, -43.460833

Trata-se de visteria 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 as 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 visteria interna e verificação das áreas.

## AMOSTRAS

**AMOSTRA 1** — R$ 230.000,00



Endereço
**Estrada da Gama, 700 , Jardim de Posse**

| Tipo do Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **2** | **2** | **1** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **81,00** | **R$ 230.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **25** | **Médio** | **Regular** |

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

URL
**https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-2-quartos-a-venda-no-ponto-chic-nova-iguacu-rj/260873988?s=m_s=c=1&tela=&_pg=1&_pos=1**

**AMOSTRA 2** — R$ 235.000,00



Endereço
**Estrada da Gama, 700 , Jardim de Posse**

| Tipo do Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **2** | **2** | **1** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **70,00** | **R$ 235.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **25** | **Médio** | **Regular** |

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

URL
**https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-jardim-de-posse-nova-iguacu-rj-2996477777.html?s_src=Listadodo_pills=Varandão_pg=1&n_pos=2**

**AMOSTRA 3** — R$ 249.220,00



Endereço
**Rua José Dias Vianna, 100 , Ponto Chic**

| Tipo do Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **2** | **1** | **1** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **74,00** | **R$ 249.220,00** |

| 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.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-quartos-nova-iguacu-bairro-ponto-chic-3029660264.html?duplicated=true&_src=Listadodo_pills=Varandão_pg=1&n_pos=4**

**AMOSTRA 4** — R$ 310.000,00



Endereço
**Rua José de Mattos, S/N , Ponto Chic**

| Tipo do Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **2** | **1** | **1** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **80,00** | **R$ 310.000,00** |

| 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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-ponto-chic-nova-iguacu-rj-80m2-id-2680224609/?source=ranking%2Czap**

**AMOSTRA 5** — R$ 499.000,00



Endereço
**Rua Minas Gerais, 1407 , Vila Treze de Maio**

| Tipo do Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **3** | **2** | **2** |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| **108,00** | **R$ 499.000,00** |

| 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.wimoveis.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-107-m-por-r$-3829847375.html?s_src=Listadodo_pills=Playgroundão_pg=1&n_pos=2**

## 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 | 81,00 | R$ 2.839,51 | 0,90 | 1,00 | 1,14 | 1,15 | 1,05 | - | - | - | - | 1,340 | S | R$ 3.424,44 |
| 2 | 75,00 | R$ 3.133,33 | 0,90 | 1,00 | 1,14 | 1,15 | 1,04 | - | - | - | - | 1,330 | S | R$ 3.750,60 |
| 3 | 74,00 | R$ 3.367,84 | 0,90 | 1,00 | 1,14 | 1,00 | 1,04 | - | - | - | - | 1,180 | S | R$ 3.578,64 |
| 4 | 80,00 | R$ 3.875,00 | 0,90 | 1,00 | 1,14 | 0,95 | 1,05 | - | - | - | - | 1,140 | S | R$ 3.975,75 |
| 5 | 108,00 | R$ 4.620,37 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,09 | - | - | - | - | 1,040 | S | R$ 4.334,67 |
| | | **R$ 3.667,21** | | | | | | | | | | | | **R$ 3.810,42** |

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$ 3.810,42** | **R$ 2.667,29** | **R$ 4.953,55** |

**SANEAMENTO**

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 3.810,42** | **R$ 3.566,78** | **R$ 4.092,09** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **353,1963** | **9,2692** | **1,53** | **0,1268** |

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

| Área avaliada (m²) | Valor unitário (R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **54,10** | **R$ 3.810,42** | **R$ 206.143,77** |

**QUADRO DE RESUMO**

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação: | **R$ 206.143,77** |
| Fator de liquidez: | **0,0000** |
| Valor de venda forçada: | **R$ 124.000,00** |

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia: **R$ 206.000,00**

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Fábio Daniel Araújo Nobre; CAU/CREA: A2312352; Data da Vistoria: 21/05/2026.
Coordenadas: -22.726667, -43.460833

Trata-se de visteria 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 as 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 visteria interna e verificação das áreas.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Maio de 2026

Heraldo Shuji 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 seguindo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento foi concebido para profissionais pré-estabelecidos 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. Caso ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.




fachada do avaliado




id do avaliado



fachada do avaliado



fachada do avaliado



medidor de energia



logradouro



logradouro



Vizinho lado direito



Vizinho frente




Vizinho lado esquerdo



CROQUI AMOSTRAS




CROQUI AV