LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ8657
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010279309**	Data Solicitação **19/03/2026**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **JESUS CORREIA LIMA**		CPF/CNPJ **173.428.438-22**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Avenida Santo André**	Número **1080**	Complemento **Casa 02**	
Bairro **Vila Nova Itanhaém**	Municipio **Itanhaém**	UF **SP**	CEP **11740000**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **240.784**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI ITANHAÉM/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

58,13m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.822,93/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 280.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 189.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção
2018

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
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
58,13

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
58,13

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação

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
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

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)
137,50

04 - Testada/Frente (em metros)
5,50

05 - Fundos (em metros)
5,50

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

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?
Sim

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

05 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

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

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

11 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

16 - 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
Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere à área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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.24°09'23.4"S 46°46'19.6"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 255.000,00



Endereço
Rua Manoel Louzada, 1174/0 , Jardim Magalhães

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
62,00	**R$ 255.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
110,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-no-jardim-magalhaes-em-itanhaem-3826863834.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=9

AMOSTRA 2

R$ 329.760,00



Endereço
Rua Manoel Louzada, 2155/0 , Jardim Magalhães

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

Área privativa	Valor
75,00	**R$ 329.760,00**

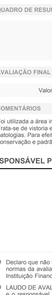
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
145,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-manoel-louzada-nossa-senhora-do-sion-3018874444.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8

AMOSTRA 3

R$ 340.000,00



Endereço
Rua Manoel Louzada, s/n/0 , Jardim Magalhães

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
70,00	**R$ 340.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-com-2-quartos-no-bairro-nossa-senhora-do-3026802954.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5

AMOSTRA 4

R$ 350.000,00



Endereço
Rua Colônia Magalhães, s/n/0 , Jardim Magalhães

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
81,00	**R$ 350.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
152,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/casa-nova-minha-casa-minha-vida-com-piscina-3020332218.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=13

AMOSTRA 5

R$ 345.000,00



Endereço
Rua Jose Manoel Lorenzo Leiro, 416/0 , Jardim Magalhães

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 345.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-109-m-por-e-3.345.000-00-jardim-3014375150.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3

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	62,00	R$ 4.112,90	0,90	1,29	1,06	0,95	-	-	-	-	-	1,300	S	R$ 4.812,09
2	75,00	R$ 4.396,80	0,90	1,13	1,06	1,02	-	-	-	-	-	1,210	S	R$ 4.788,12
3	70,00	R$ 4.857,14	0,90	1,13	1,00	0,98	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 4.852,28
4	81,00	R$ 4.320,99	0,90	1,13	1,06	1,02	-	-	-	-	-	1,210	S	R$ 4.705,56
5	109,00	R$ 3.165,14	0,90	1,71	1,06	0,97	-	-	-	-	-	1,740	S	R$ 4.956,61
		R$ 4.170,59												**R$ 4.822,93**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.822,93**	**R$ 3.376,05**	**R$ 6.269,81**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.822,93**	**R$ 4.760,00**	**R$ 4.885,86**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
91,8747	**1,907**	**1,53**	**0,0261**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
58,13	**R$ 4.822,93**	**R$ 280.357,02**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 280.357,02**
Fator de liquidez	**0,6738**
Valor de venda forçada	**R$ 189.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 280.000,00**

COMENTÁRIOS

Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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.24°09'23.4"S 46°46'19.6"W

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 30 de Março de 2026

Heraldo Shoji Munakata
50603832363

- 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.



Avaliando



identificação Avaliando



Vista da ruia



Avaliando



Vista da ruia



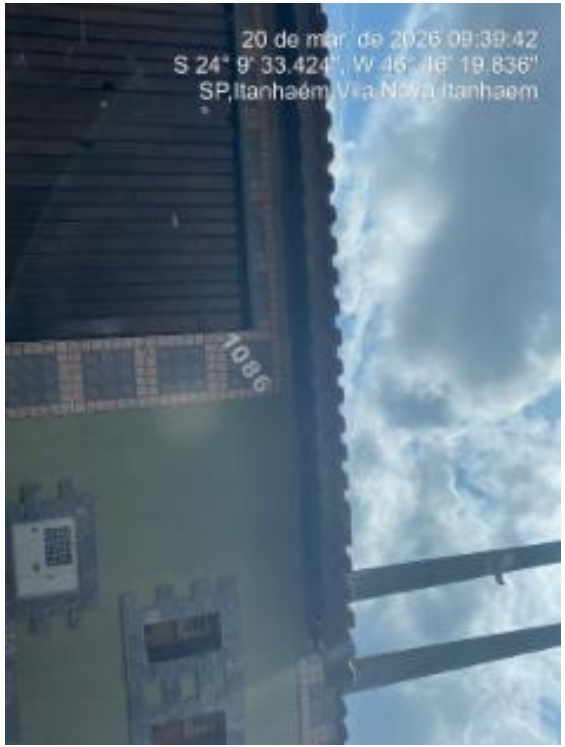
Vista da ruia



Vizinho



Vizinho



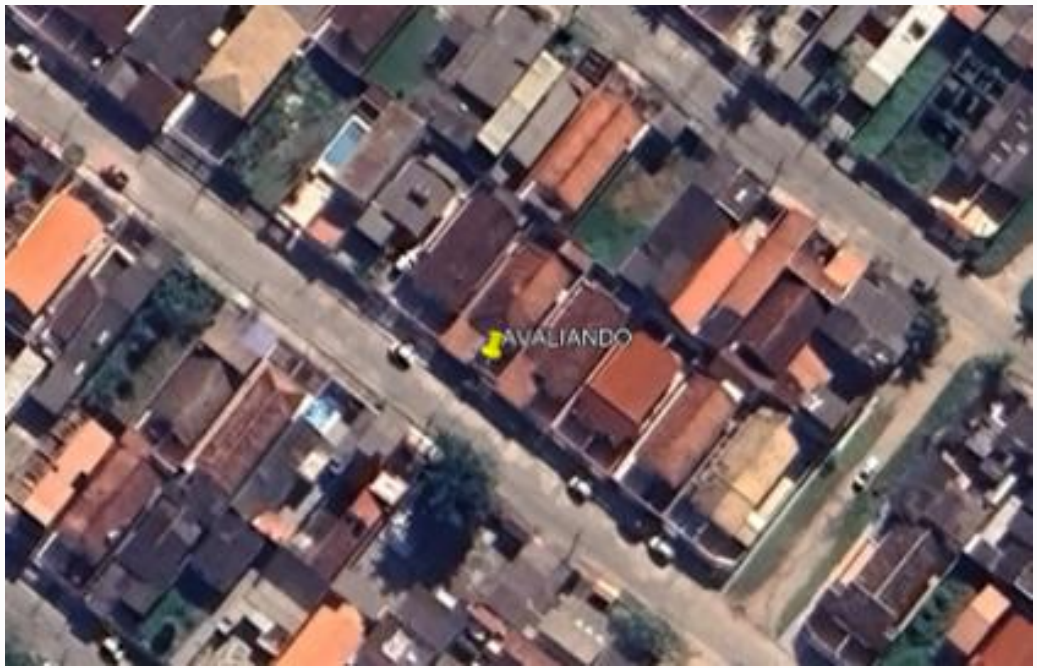
Vizinho



identificação Avaliando



Avaliando



Mapa



Mapa