

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010424047	Data Solicitação 10/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RODRIGO DA SILVA PAULA	CPF/CNPJ 274.395.528-73	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Valdir Antonio Barbosa	Número 125	Complemento Lote 07, Quadra G	
Bairro Residencial Palmeira Real	Município Limeira	UF SP	CEP 13481482
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 69.921	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI LIMEIRA - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	152,78m²
R\$ 662,19/m²	R\$ 4.370,96/m²
R\$ 132.437,01	R\$ 667.795,14
VALOR DE MERCADO	
R\$ 800.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 540.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		15		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
-		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		-		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
-		-		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
		-		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
-		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		152,78		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		152,78		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
0,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

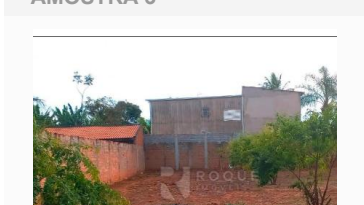
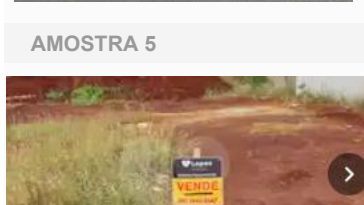
TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
200,00	8,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
8,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	100,00

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Corretor	Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria Externa	
04 - Observações Finais	
. 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.22°37'31.8"S 47°25'49.4"W	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 140.000,00
	Endereço Rua Sérgio Rossi Filho, 0/0 , Residencial Palmeira Real	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 140.000,00
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://roqueimoveis.com.br/imovel/63676/terreno-residencial-palmeira-real-limeira/	
AMOSTRA 2		R\$ 145.000,00
	Endereço Rua Domingos Gianotto, 0/0 , Residencial Palmeira Real	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 145.000,00
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://roqueimoveis.com.br/imovel/65491/terreno-residencial-palmeira-real-limeira/	
AMOSTRA 3		R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Marina Moyses Elias, 0/0 , Residencial Palmeira Real	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 150.000,00
	Área do terreno 201,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://roqueimoveis.com.br/imovel/55970/terreno-residencial-palmeira-real-limeira/	
AMOSTRA 4		R\$ 145.000,00
	Endereço Rua Clementino Luchesch de Souza, 0/0 , Residencial Palmeira Real	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 145.000,00
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://roqueimoveis.com.br/imovel/33388/terreno-residencial-palmeira-real-limeira/	
AMOSTRA 5		R\$ 158.000,00
	Endereço Rua Geraldo Bonatti, 0/0 , Residencial Palmeira Real	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 158.000,00
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano
	URL https://www.lopes.com.br/imovel/REO1109402/venda-terreno-200-m2-limeira-residencial-palmeira-real	

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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
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	152,78	R\$ 2.117,32	2,35	0,122	R\$ 4.370,96	R\$ 667.795,14
1						
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	200,00	R\$ 140.000,00	R\$ 700,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 630,00
2	200,00	R\$ 145.000,00	R\$ 725,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 652,50
3	201,00	R\$ 150.000,00	R\$ 746,27	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 664,93
4	200,00	R\$ 145.000,00	R\$ 725,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 652,50
5	200,00	R\$ 158.000,00	R\$ 790,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 711,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 662,19	R\$ 463,53	R\$ 860,84

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 662,19	R\$ 641,62	R\$ 682,75

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
30.0578	4.5392	1.53	0.0621

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 662,19	R\$ 132.437,01
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
152,78	R\$ 4.370,96	R\$ 667.795,14

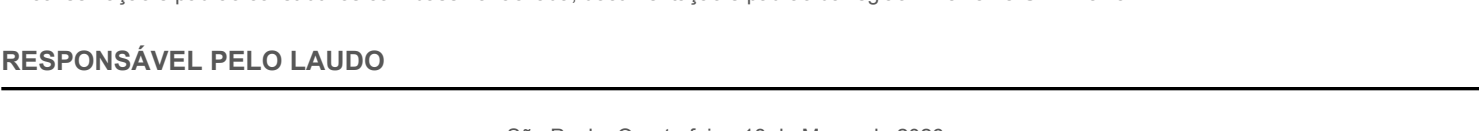
QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 800.232,16
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 800.000,00
Fator de liquidez	0,6745
Valor de venda forçada	R\$ 540.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 800.000,00

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.22°37'31.8"S 47°25'49.4"W	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

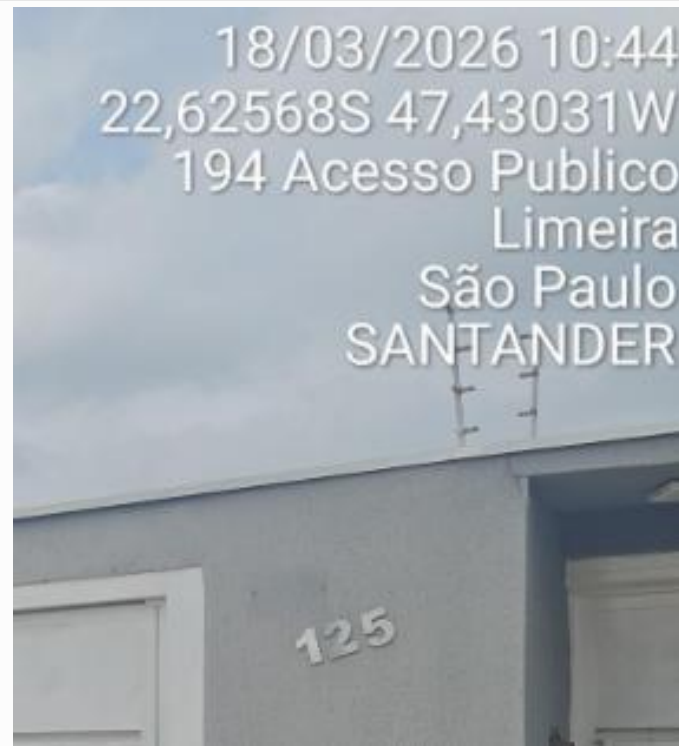
São Paulo, Quarta-feira, 18 de Março de 2026
--


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.



AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA