

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010262759	Data Solicitação 26/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente AJAX JERFFERSON DE MORAIS NOBREGA	CPF/CNPJ 297.445.238-83	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tiro ao Pombo	Número 402	Complemento Apto. 114, Bloco 31, Edifício Tiziu		
Bairro Brasilândia	Município São Paulo	UF SP	CEP 02844060	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 122.991	Núm. Registro de Imóveis 18º CRI de São Paulo/SP		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
47,85m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 5.669,14/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 271.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 183.000,00	

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação	
Apartamento		Condomínio	
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)	
Habitado		15	
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel	
.		Regular	
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel	
Normal		Residencial	
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade	
Alvenaria		1	
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios	
1		1	
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas	
0		1	
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal	
1		Pintura	
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)	
Alumínio		47,85	
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)	
47,55		95,40	
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)	
95,40		0,00	
23 - Face do Imóvel			
Sul			
24 - Cômodos			

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
0	0
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
0	0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
R\$ 0,00	
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
.	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Interfone	
TV a Cabo	
TV Satélite	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Multifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
.	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
0,06

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 na IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	

Dados do Vistoriador: Nome: Eduardo de Souza; CAU/CREA: 5061829582;Data da Vistoria: 30/06/2026. Coordenadas: -23.471694, -46.687472. O imóvel está inserido no condomínio Edifício Tiziu. Localizado no 11º andar. , sendo 1 vaga Simples Descoberta.

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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 279.000,00



Endereço

Rua Tiro ao Pombo, 402 , Brasília

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
47,00	R\$ 279.000,00	R\$ 5.936,17	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-brasilandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS279000-id-2874327629/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 295.000,00



Endereço

Rua Tiro ao Pombo, 402 , Brasília

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 295.000,00	R\$ 5.900,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-brasilandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS295000-id-2873763183/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 240.000,00



Endereço

Rua Nereu Rangel Pestana, 70 , Brasília

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
35,00	R\$ 240.000,00	R\$ 6.857,14	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-brasilandia-zona-norte-sao-paulo-35m2-venda-RS240000-id-2872660376/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 298.000,00



Endereço

Rua Doutor Augusto do Amaral, 94 , Vila Nina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
48,00	R\$ 298.000,00	R\$ 6.208,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prq-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS298000-id-2869258510/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 287.000,00



Endereço

Rua Doutor Augusto do Amaral, 94 , Vila Nina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
48,00	R\$ 287.000,00	R\$ 5.979,17	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-prq-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS287000-id-2888801528/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	47,00	R\$ 5.936,17	0,95	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	-	-	-	1,080	S	R\$ 6.090,51
2	50,00	R\$ 5.900,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,08	1,01	-	-	-	1,090	S	R\$ 6.109,45
3	35,00	R\$ 6.857,14	0,95	1,00	1,06	1,14	0,83	0,92	-	-	-	0,950	S	R\$ 6.188,57
4	48,00	R\$ 6.208,33	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	-	-	-	0,860	S	R\$ 5.072,21
5	48,00	R\$ 5.979,17	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	-	-	-	0,860	S	R\$ 4.884,98
R\$ 6.176,16			R\$ 5.669,14											
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos		Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.669,14	R\$ 3.968,40	R\$ 7.369,89

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.669,14	R\$ 5.234,71	R\$ 6.103,58
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
634.9147	11.1995	1.53	0.1533

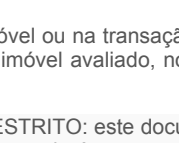
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
47,85	R\$ 5.669,14	R\$ 271.268,51

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 271.268,51
Fator de liquidez	0,6740
Valor de venda forçada	R\$ 183.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 271.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Eduardo de Souza; CAU/CREA: 5061829582;Data da Vistoria: 30/06/2026. Coordenadas: -23.471694, -46.687472. O imóvel está inserido no condomínio Edifício Tiziu. Localizado no 11º andar. , sendo 1 vaga Simples Descoberta.	
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.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 30 de Junho 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



Placa Logradouro



Fachada Condominio



Vista rua



Identificação



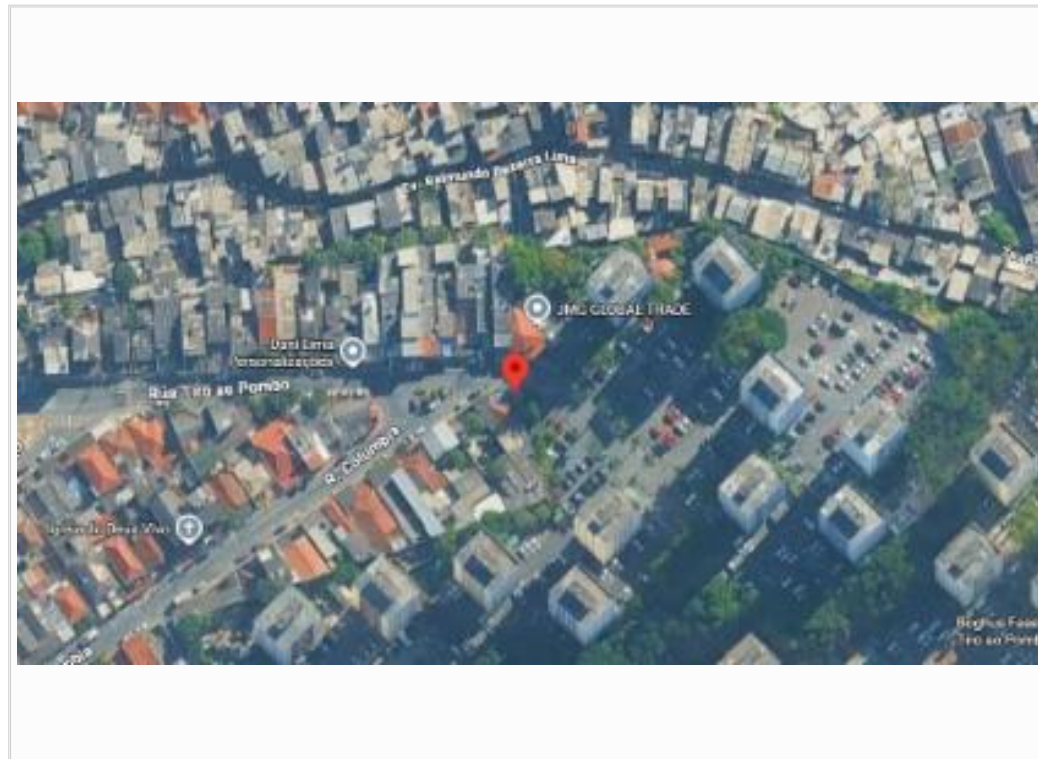
Vista condomínio



Vista condomínio



Vista blocos



Mapa av