

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010338610	Data Solicitação 10/07/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARLI RODRIGUES DA SILVA	CPF/CNPJ 062.403.688-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Orquídeas	Número 311	Complemento Lote 33, Quadra A	
Bairro Residencial Park Borá II	Município Mendonça	UF SP	CEP 15221812
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 31236	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de José Bonifácio	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

316,59m²

R\$ 227,84/m²

R\$ 72.133,21

ÁREA CONSTRUÍDA

208,72m²

R\$ 2.290,37/m²

R\$ 478.045,75

VALOR DE MERCADO

R\$ 550.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 371.000,00

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) 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 - N° Pavimentos da Unidade -
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 Outro - Madeira
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 208,72
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 208,72
21 - Área Averbada (em m²) 208,72	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 Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
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) 316,59	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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? Não
05 - Observações IPTU fornecido não informa a área de terreno.	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? Não	12 - Observações Trata-se de vistoria externa.
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Paulo Henrique Bianchi; CAU/CREA: 5070569795; Data da Vistoria: 14/07/2026. Coordenadas: -21.20752, -49.53089. Trata-se de vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Ipê Roxo, 0/0 , Residencial Park Borá II

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 65.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-park-bora-ii-bairros-mendonca-300m2-venda-RS65000-id-2883147480/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2



Endereço

Rua das Siriemas, 0/0 , Residencial Park Borá II

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 95.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
353,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mendonca-353m2-venda-RS95000-id-2872819075/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Doutor Jacinto de Souza, 0/0 , Residencial Park Borá II

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
353,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mendonca-353m2-venda-RS100000-id-2786185441/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4

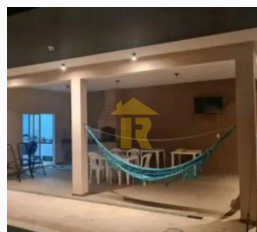


Endereço

Rua dos Canários, 0/0 , Residencial Park Borá II

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 72.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mendonca-residencial-bora-300m2-RS72000/id-24112452/			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua das Orquídeas, 0/0 , Residencial Park Borá II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	4
Área privativa	Valor		
175,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-residencial-park-bora-ii-bairros-mendonca-com-garagem-175m2-venda-RS350000-id-2820600116/?source=ranking%2Crp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Método Evolutivo

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
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	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	208,72	R\$ 2.172,71	1,20	0,122	R\$ 2.290,37	R\$ 478.045,75	
1							
2							
3							
4							
5	175,00	R\$ 2.172,71	1,06	0,313	R\$ 1.576,24	R\$ 275.842,05	

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	300,00	R\$ 65.000,00	R\$ 216,67	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 193,05	
2	353,00	R\$ 95.000,00	R\$ 269,12	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 249,48	
3	353,00	R\$ 100.000,00	R\$ 283,29	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 262,61	
4	300,00	R\$ 72.000,00	R\$ 240,00	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 213,84	
5	300,00	R\$ 74.157,95	R\$ 247,19	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 220,25	

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 227,84	R\$ 159,49	R\$ 296,20

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 227,84	R\$ 208,67	R\$ 247,02
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
28.0213	12.2984	1.53	0.1683

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
316,59	R\$ 227,84	R\$ 72.133,21
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
208,72	R\$ 2.290,37	R\$ 478.045,75

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 550.178,96
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 550.000,00
Fator de liquidez	0,6744
Valor de venda forçada	R\$ 371.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 550.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 21 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 do imóvel



Rua



Rua



Vizinho



Vizinho



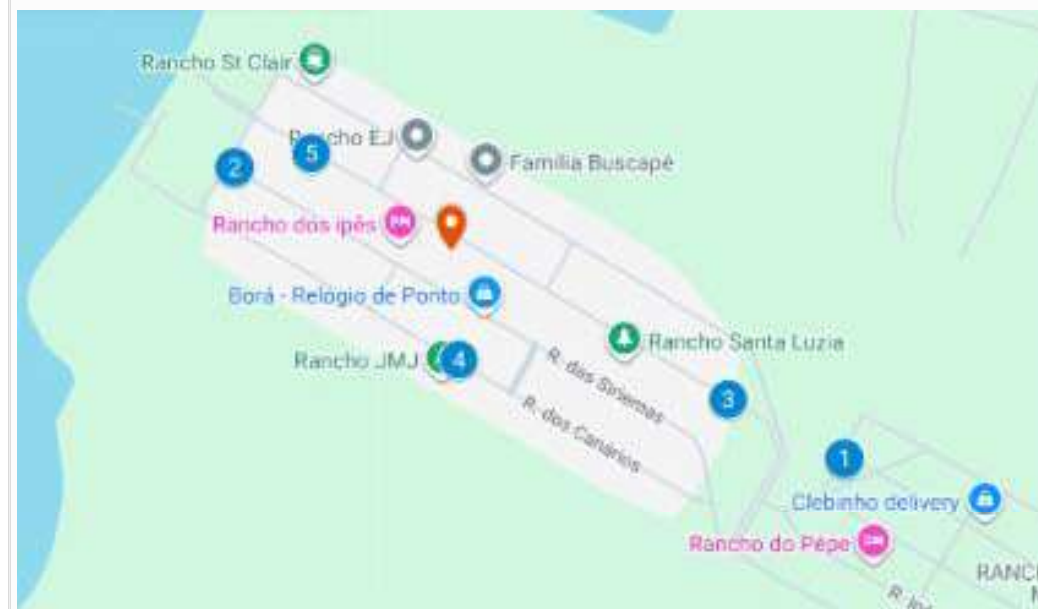
Medidor



Vizinho



Croqui avaliando



Croqui elementos comparativos