

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010415560	Data Solicitação 27/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JOSÉ EDUARDO RESENDE ALVES		CPF/CNPJ 384.230.208-86

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Carlos da Silva	Número 1011	Complemento Apto 64 Duplex - Edifício Jardim América	
Bairro Jardim América	Município Santa Cruz do Rio Pardo	UF SP	CEP 18903370
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 45.055	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

122,69m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 4.653,87/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 571.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 385.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 122,69
19 - Área Comum (em m²) 54,04	20 - Área Total (em m²) 176,74
21 - Área Averbada (em m²) 176,74	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
Vistoria externa	-	-	-	-

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

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 Coleta de Lixo	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 - Fração ideal (em %) 6,01	

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 habitabilidade? 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 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. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 45055; N° de Inscrição/Contribuinte: 18575. Coordenadas geográficas do imóvel: -22.877889, -49.607000. A presente avaliação trata-se de um apartamento residencial situada na Rua Antônio Carlos da Silva Nº1011- Apto 64 - integrante do Condomínio Edifício Jardim América no bairro Jardim América da cidade de Santa Cruz do Rio Pardo/SP. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de uma área total de 176,74m², sendo, área útil de 122,69m², área comum de 54,0453m², cabendo a fração ideal de 6,01%. O imóvel possui uso exclusivo da vaga de garagem.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 560.000,00
	Endereço Rua Antônio Carlos da Silva, 1011/0 , Jardim América
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 122,69
	Valor R\$ 560.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.564,35
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.imobstatus.com.br/comprar/Santa-Cruz-do-Rio-Pardo/Residenciais/Apartamentos/Jardim-America/1773
AMOSTRA 2	R\$ 650.000,00
	Endereço Rua Ruy Mendes de Rosis, 1 175/0 , Vila Nova Cidade Universitária,
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 78,00
	Valor R\$ 650.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.333,33
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/moveis/cobertura-para-venda-com-78-m-e-2-quartos-em-jardim-infantod-dom-henrique-bauru-sp-1449067362?lis=listing_1001
AMOSTRA 3	R\$ 675.000,00
	Endereço Rua Ana Rosa Zuicker D Anunziata, 232/0 , Jardim Cruzeiro do Sul
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 112,00
	Valor R\$ 675.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.026,79
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/moveis/cobertura-com-3-dormitorios-a-venda-112-m-por-r-675-000-00-jardim-cruzeiro-do-sul-1444065912?lis=listing_1001
AMOSTRA 4	R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Benedito Moreira Pinto, 3 20/0 , Jardim Panorama
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 120,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.750,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/moveis/cobertura-a-venda-120-m-por-r-440-000-00-jardim-panorama-bauru-sp-1003179254?lis=listing_1001
AMOSTRA 5	R\$ 580.000,00
	Endereço Rua Ana Rosa Zuicker D Anunziata, 232/0 , Jardim Cruzeiro do Sul
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 113,00
	Valor R\$ 580.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.132,74
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo/Regular
	URL https://www.chavesnao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-sp-bauru-jardim-cruzeiro-do-sul-113m2-RS580000/id-38252005/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	122,69	R\$ 4.564,35	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.336,13
2	78,00	R\$ 8.333,33	0,95	0,90	1,00	0,89	0,96	0,94	-	-	-	0,690	S	R\$ 5.462,50
3	112,00	R\$ 6.026,79	0,95	0,90	0,97	0,89	1,06	0,98	-	-	-	0,800	S	R\$ 4.580,36
4	120,00	R\$ 3.750,00	0,95	0,90	0,96	1,14	1,26	0,99	-	-	-	1,250	S	R\$ 4.453,13
5	113,00	R\$ 5.132,74	0,95	0,90	0,97	1,00	1,06	0,98	-	-	-	0,910	S	R\$ 4.437,25
R\$ 5.561,44													R\$ 4.653,87	

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)
5	R\$ 4.653,87	R\$ 3.257,71	R\$ 6.050,04

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.653,87	R\$ 4.338,93	R\$ 4.968,82
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
460,2882	9.8904	1.53	0.1353

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
122,69	R\$ 4.653,87	R\$ 570.983,79

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 570.983,79
Fator de liquidez	0,6748
Valor de venda forçada	R\$ 385.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 571.000,00

COMENTÁRIOS

, sendo 1 vaga 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. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 45055; N° de Inscrição/Contribuinte: 18575. Coordenadas geográficas do imóvel: -22.877889, -49.607000. A presente avaliação trata-se de um apartamento residencial situada na Rua Antônio Carlos da Silva Nº1011- Apto 64 - integrante do Condomínio Edifício Jardim América no bairro Jardim América da cidade de Santa Cruz do Rio Pardo/SP. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de uma área total de 176,74m², sendo, área útil de 122,69m², área comum de 54,0453m², cabendo a fração ideal de 6,01%. O imóvel possui uso exclusivo da vaga de garagem.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Fevereiro de 2026

Herald 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 e limites e fretos operacionais estabelecidos pelo Banco SANTANDER. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



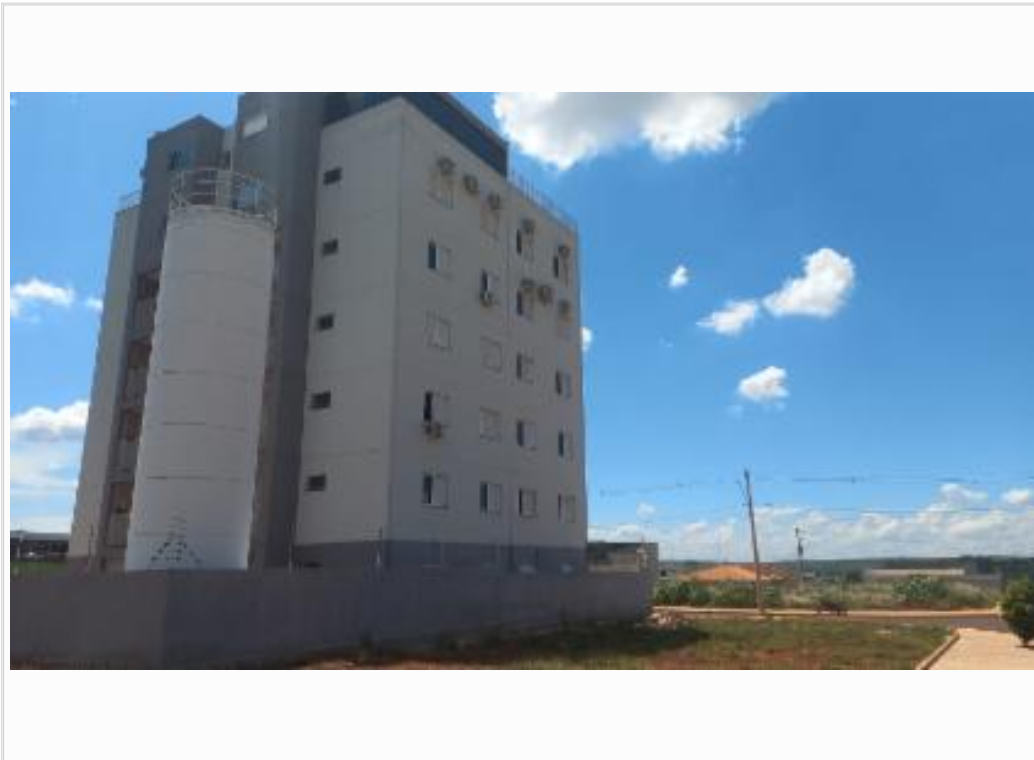
Fachada do imóvel



ID do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Mapa Amostral



Mapa do avaliando