

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010244122</b>	Data Solicitação <b>03/12/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>FRANCISCO ANTONIO AUGUSTO JUNIOR</b>		CPF/CNPJ <b>310.026.818-04</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Padre Fabiano</b>	Número <b>1137</b>	Complemento	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Capivari</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>13360025</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>2.495</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>O.R.I. de Capivari/SP</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

340,00m<sup>2</sup>

R\$ 1.116,34/m<sup>2</sup>

R\$ 379.554,91

#### ÁREA CONSTRUÍDA

227,28m<sup>2</sup>

R\$ 2.051,69/m<sup>2</sup>

R\$ 466.307,87

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 846.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 608.000,00

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índicio de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 227,28
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 227,28
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 227,28	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 340,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 8,50
<b>05 - Fundos (em metros)</b>	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b>
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b>	<b>08 - Fração Ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

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

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> 22°59'39.1 S 47°30'19.6 W // Maurício Fantini Mazzini A 30385-2 Vistoria externa

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 240.000,00
	Endereço <b>R. Cristiano Brunherotto, Sn/-, Centro</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 240.000,00</b> Área do terreno <b>282,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-capivari-282m2-venda-RS240000-id-2743910769/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-capivari-282m2-venda-RS240000-id-2743910769/?source=ranking%2Crp</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 520.000,00
	Endereço <b>R. João Vaz, Sn/-, Centro</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 520.000,00</b> Área do terreno <b>391,50</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/terreno/venda/capivari/sp/centro/TE3303_GOIMOV?map=1">https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/terreno/venda/capivari/sp/centro/TE3303_GOIMOV?map=1</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 360.000,00
	Endereço <b>Rua Bento Dias, Sn/-, Centro</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 360.000,00</b> Área do terreno <b>300,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/terreno/venda/capivari/sp/centro/TE3304_GOIMOV?map=1">https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/terreno/venda/capivari/sp/centro/TE3304_GOIMOV?map=1</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 450.000,00
	Endereço <b>R. São Benedito, Sn/-, Centro</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 450.000,00</b> Área do terreno <b>328,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/terreno/venda/capivari/sp/chacara-santo-antonio/TE0364_GOIMOV?map=1">https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/terreno/venda/capivari/sp/chacara-santo-antonio/TE0364_GOIMOV?map=1</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 900.000,00
	Endereço <b>Rua Tiradentes, 960/-, Centro</b> Tipo de Imóvel <b>Casa</b> Qtd. Quartos <b>0</b> Qtd. Banheiros <b>1</b> Qtd. Vagas <b>2</b> Área privativa <b>243,00</b> Valor <b>R\$ 900.000,00</b> Idade aparente <b>15</b> Padrão de acabamento <b>Médio</b> Estado de conservação <b>Regular</b> Área do terreno <b>210,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-centro-bairros-capivari-com-garagem-243m2-venda-RS900000-id-2854151239/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-centro-bairros-capivari-com-garagem-243m2-venda-RS900000-id-2854151239/?source=ranking%2Crp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
2							
3							
4							
5	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	227,28	R\$ 2.044,29	1,20	0,164	R\$ 2.051,69	R\$ 466.307,87
1						
2						
3						
4						
5	243,00	R\$ 2.044,29	1,39	0,121	R\$ 2.490,55	R\$ 605.202,74

**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	282,00	R\$ 240.000,00	R\$ 851,06	1,20	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 880,85
2	391,50	R\$ 520.000,00	R\$ 1.328,22	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 1.243,22
3	300,00	R\$ 360.000,00	R\$ 1.200,00	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 1.047,60
4	328,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.371,95	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 1.222,41
5	210,00	R\$ 294.797,26	R\$ 1.403,80	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 1.187,61

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 1.116,34</b>	<b>R\$ 781,44</b>	<b>R\$ 1.451,24</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 1.116,34</b>	<b>R\$ 1.012,23</b>	<b>R\$ 1.220,45</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>152.1583</b>	<b>13.6301</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1865</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>340,00</b>	<b>R\$ 1.116,34</b>	<b>R\$ 379.554,91</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>227,28</b>	<b>R\$ 2.051,69</b>	<b>R\$ 466.307,87</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 845.862,77</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 846.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7190</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 608.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 846.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sábado, 6 de Dezembro de 2025

**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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



avaliando



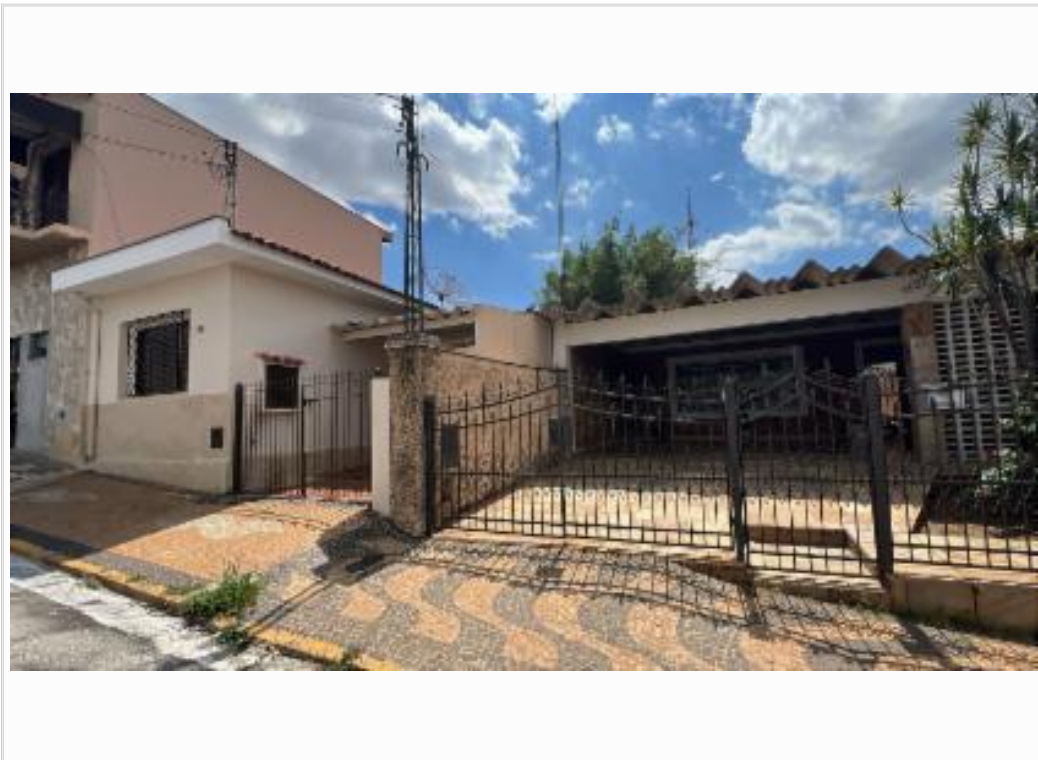
logradouro



logradouro



placa da rua



vizinho



número



vizinho



elementos