

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010277561	Data Solicitação 26/05/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente EDUARDO HENRIQUE DOMINGUES	CPF/CNPJ 275.994.568-56	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Guaimbé	Número 465	Complemento APTO 11, ED. RES. MONTE LIBANO	
Bairro Mooca	Município São Paulo	UF SP	CEP 03118030
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 204.244	Núm. Registro de Imóveis 7º CRI DE SÃO PAULO/SP	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
78,94m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 7.954,43/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 628.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 440.000,00	

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)

20

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

1

11 - N° de Banheiros

1

12 - N° de Dormitórios

1

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)

78,94

19 - Área Comum (em m²)

13,03

20 - Área Total (em m²)

91,98

21 - Área Averbada (em m²)

91,98

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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

-

02 - Unidades por Andar

-

03 - N° Total de Unidades

-

04 - N° de Elevadores

-

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

-

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

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 - Fração ideal (em %)

6,02

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?

Não

04 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

09 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

11 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Não

14 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

19 - Observações

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

21 - 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: Vivian Corral; CAU/CREA: A103709-9 ;Data da Vistoria: 28/05/2026.
Coordenadas: -23.565186, -46.594853

O imóvel está inserido no condomínio Edifício Monte Líbano.

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 766.000,00



Endereço

Avenida Paes de Barros, 2130 , Mooca

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

105,00

Valor

R\$ 766.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 7.295,24

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-em-mooca-sp-3033520253.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=7

AMOSTRA 2

R\$ 890.000,00



Endereço

Rua Madre de Deus, 795 , Mooca

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

120,00

Valor

R\$ 890.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 7.416,67

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS690000-id-2873870815/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 669.000,00



Endereço

Avenida Paes de Barros, 1340 , Mooca

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

65,00

Valor

R\$ 669.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 10.292,31

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

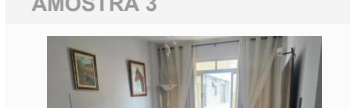
Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS669000-id-2880472896/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 816.200,00



Endereço

Avenida Paes de Barros, 1236 , Mooca

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

90,00

Valor

R\$ 816.200,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 9.068,89

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

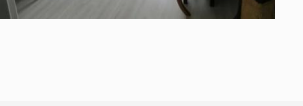
Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS816200-id-2882229477/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 520.000,00



Endereço

Avenida Paes de Barros, 1340 , Mooca

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

67,00

Valor

R\$ 520.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 7.761,19

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS520000-id-2877365312/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Comparativo direto de mercado

III

I

CÁLCULOS AVALIATIVÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	105,00	R\$ 7.295,24	0,90	1,00	1,00	1,10	1,04	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 7.484,91
2	120,00	R\$ 7.416,67	0,90	1,00	1,00	1,10	1,05	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 7.676,25
3	65,00	R\$ 10.292,31	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 8.799,92
4	90,00	R\$ 9.068,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 8.406,86
5	67,00	R\$ 7.761,19	0,90	1,00	1,00	1,10	0,96	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 7.404,18
		R\$ 8.366,86												R\$ 7.954,43

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.954,43	R\$ 5.568,10	R\$ 10.340,75

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.954,43	R\$ 7.532,61	R\$ 8.376,24

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

616.4732

7.7501

1.53

0.1061

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
78,94	R\$ 7.954,43	R\$ 627.922,33

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 627.922,33
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 440.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 628.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

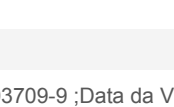
Dados do Vistoriador: Nome: Vivian Corral; CAU/CREA: A103709-9 ;Data da Vistoria: 28/05/2026.
Coordenadas: -23.565186, -46.594853

O imóvel está inserido no condomínio Edifício Monte Líbano.

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. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 28 de Maio 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 analisado, 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



fachada



fachada



fachada



Id



Id



placa da rua



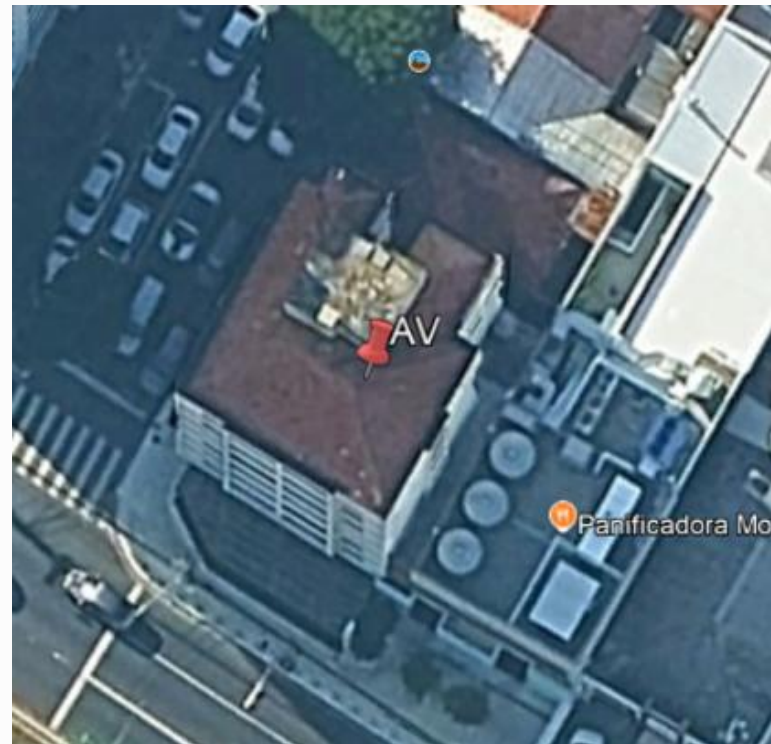
logradouro



logradouro



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AV