

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010220869.</b>	Data Solicitação <b>20/01/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>RAYANE CRISTINA DE MORAES</b>		CPF/CNPJ <b>421.335.968-95</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Independência</b>	Número <b>1062</b>	Complemento <b>Casa 3 - Residencial Vista das Orquídeas</b>	
Bairro <b>Vila São Paulo</b>	Município <b>Mogi das Cruzes</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>08840150</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>82.758</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI MOGI DAS</b>	

**RESUMO**



METODOLOGIA APLICADA <b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO <b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO <b>III</b>
ÁREA CONSTRUÍDA <b>64,22m²</b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) <b>R\$ 4.473,01/m²</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 287.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA <b>R\$ 193.000,00</b>

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	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 0
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) 64,22
19 - Área Comum (em m²) 51,82	20 - Área Total (em m²) 116,04
21 - Área Averbada (em m²) 64,22	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	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

**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 Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
---	----------------------------

07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
-------------------------------------	---------------------------

03 - Área (em m²) 115,99	04 - Testada/Frente (em metros) 3,00
-----------------------------	---

05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
---------------------------------	---------------------------------------

07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 24,87
--	-----------------------------------

**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 No ato da vistoria a área construída foi estimada em 64,22m², divergente do que consta no IPTU (52,82m²). No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 115,99m², divergente do que consta no IPTU (116,06m²).	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? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
--	---

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
---	--

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
---	--

17 - 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.Coordenadas: -23.481944, -46.135389.
--

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Independência, s/n/0, Vila São Paulo
--	--

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
------------------------	-------------------	---------------------	-----------------

Área privativa 52,00	Valor R\$ 280.000,00
-------------------------	-------------------------

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular
---------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
-------------------------	-------------------------	-----------------------------

URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-sao-paulo-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-52m2-venda-RS280000-id-2813621407/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-sao-paulo-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-52m2-venda-RS280000-id-2813621407/?source=ranking%2Ccp</a>
--

AMOSTRA 2	R\$ 349.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Independência, 590/0, Vila São Paulo
--	--

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
------------------------	-------------------	---------------------	-----------------

Área privativa 75,00	Valor R\$ 349.000,00
-------------------------	-------------------------

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular
---------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
-------------------------	-------------------------	-----------------------------

URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-90m2-RS349000/id-18512470/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-90m2-RS349000/id-18512470/</a>
--

AMOSTRA 3	R\$ 289.900,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Santo Tirolis, 77/0, Vila São Paulo
--	---

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
------------------------	-------------------	---------------------	-----------------

Área privativa 59,00	Valor R\$ 289.900,00
-------------------------	-------------------------

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular
---------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
-------------------------	-------------------------	-----------------------------

URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-59m2-RS289900/id-35997738/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-59m2-RS289900/id-35997738/</a>
--

AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Palestina, s/n/0, Vila São Paulo
--	--

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
------------------------	-------------------	---------------------	-----------------

Área privativa 44,00	Valor R\$ 250.000,00
-------------------------	-------------------------

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular
---------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
-------------------------	-------------------------	-----------------------------

URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-62m2-RS250000/id-37841526/?relatedAds=true">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-62m2-RS250000/id-37841526/?relatedAds=true</a>
--

AMOSTRA 5	R\$ 239.200,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Manjar Celeste, 107/0, Vila São Paulo
--	---

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
------------------------	-------------------	---------------------	-----------------

Área privativa 47,00	Valor R\$ 239.200,00
-------------------------	-------------------------

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova/Regular
---------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
-------------------------	-------------------------	-----------------------------

URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-47m2-RS239200/id-3602663/?relatedAds=true">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-vila-sao-paulo-47m2-RS239200/id-3602663/?relatedAds=true</a>
--

**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	52,00	R\$ 5.384,62	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.603,85
2	75,00	R\$ 4.653,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 4.355,52
3	59,00	R\$ 4.913,56	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.333,76
4	44,00	R\$ 5.681,82	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.857,95
5	47,00	R\$ 5.089,36	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.213,99
		<b>R\$ 5.144,54</b>												<b>R\$ 4.473,01</b>

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.473,01	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.131,11	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.814,92
-------------------	--------------------------------------	---	---

**SANEAMENTO**

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 4.473,01	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.296,70	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.649,33
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 257,675	Coef. Variação 5,7607	T de Student 1,53	Intervalo Confiabilidade 0,0788
--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²) 64,22	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.473,01	Valor parcial (R\$) R\$ 287.256,98
-----------------------------	---	---------------------------------------

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 287.256,98
Fator de liquidez	0,6736
Valor de venda forçada	R\$ 193.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 287.000,00
--	----------------

**COMENTÁRIOS**

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. Coordenadas: -23.481944, -46.135389

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 23 de Janeiro de 2026

**Heraldho 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 DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



MEDIDOR DE ÁGUA



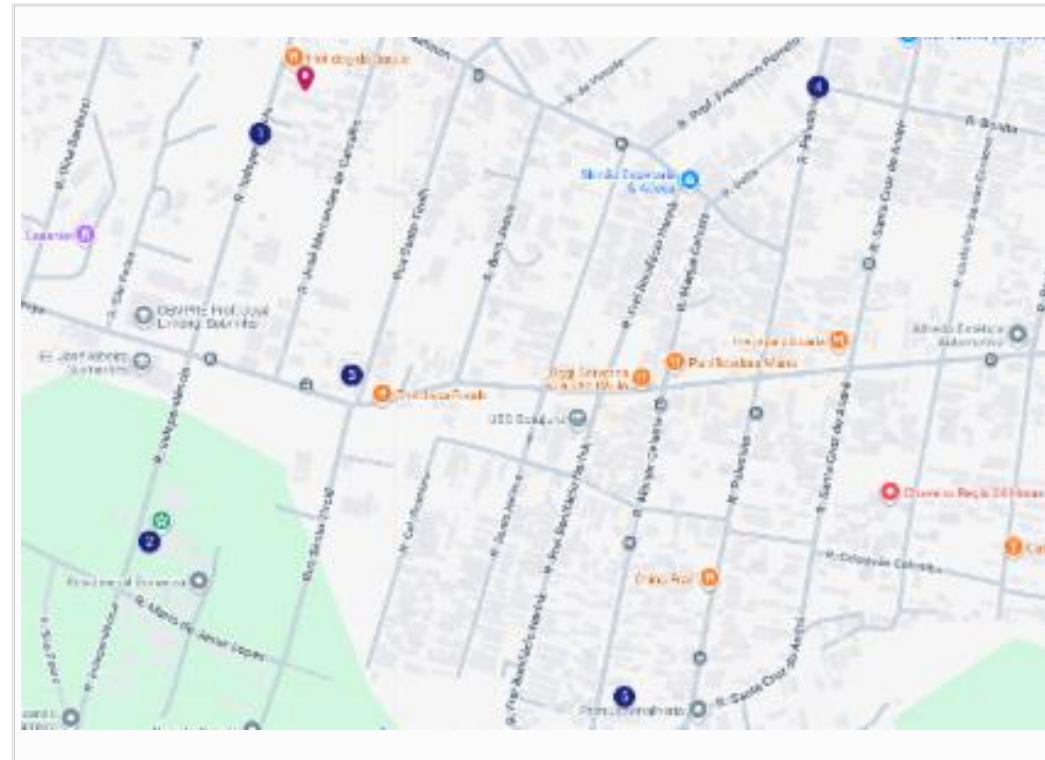
MEDIDOR DE ENERGIA



CROQUI



CROQUI DO AVALIANDO



CROQUI DAS AMOSTRAS