

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010287711	Data Solicitação 18/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente CRISTOVAO GARCIA	CPF/CNPJ 269.797.948-41	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Polônia	Número 143	Complemento Casa 01		
Bairro Estância São José	Município Peruíbe	UF SP	CEP 11772762	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 30.592	Núm. Registro de Imóveis 1º PERUÍBE/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
127,27m²	62,50m²
R\$ 689,31/m²	R\$ 2.806,75/m²
R\$ 87.728,75	R\$ 175.422,05
VALOR DE MERCADO	
R\$ 263.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 177.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação										
Casa	Isolado										
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)										
Habitado	0										
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel										
10	Bom										
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel										
Normal	Residencial										
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade										
Alvenaria	1										
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios										
0	0										
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas										
0	0										
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal										
0	Pintura										
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)										
Alumínio	62,50										
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)										
0,00	62,50										
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)										
62,50	0,00										
23 - Face do Imóvel											
Norte											
24 - Cômodos											
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>Vistoria externa</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Vistoria externa	1	-	-	-
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
Vistoria externa	1	-	-	-							

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

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
127,27	11,57
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
0,00	0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
0,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Dados do Vistoriador: Nome: Bruno Pavan Tavano; CAU/CREA: A49054-7;Data da Vistoria: 20/06/2026. Coordenadas: -24.281278, -46.964722. . No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Para fins de preenchimento, foi considerado as áreas mencionada em Matrícula. 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Portugal, S/N/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 180.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
264,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-sao-jose-peruibe-sp-3009070797.html		

R\$ 180.000,00

AMOSTRA 2



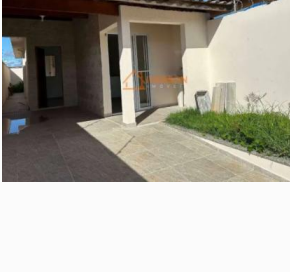
Endereço

Rua Dinamarca, S/N/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 190.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
261,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-estancia-sao-jose-261m2-RS190000/id-30187592/		

R\$ 190.000,00

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Finlândia, S/N/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
69,00	R\$ 300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-peruibe-estancia-sao-jose-125m2-RS300000/id-24756357/			

R\$ 300.000,00

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Portugal, S/N/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 230.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
314,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-sao-jose-peruibe-sp-3009070978.html		

R\$ 230.000,00

AMOSTRA 5



Endereço

Avenida das Américas, S/N/0 , Estância São José

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 200.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
312,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-peruibe-3003784995.html		

R\$ 200.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
2							

3	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	62,50	R\$ 2.172,71	1,39	0,068	R\$ 2.806,75	R\$ 175.422,05
1						
2						
3	69,00	R\$ 2.172,71	1,39	0,006	R\$ 2.993,31	R\$ 206.538,24
4						
5						

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	264,00	R\$ 180.000,00	R\$ 681,82	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 675,00
2	261,00	R\$ 190.000,00	R\$ 727,97	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 714,14
3	125,00	R\$ 93.461,76	R\$ 747,69	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 672,92
4	314,00	R\$ 230.000,00	R\$ 732,48	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 738,34
5	312,00	R\$ 200.000,00	R\$ 641,03	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 646,15

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 689,31	R\$ 482,52	R\$ 896,11

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 689,31	R\$ 664,27	R\$ 714,35

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
36.5939	5.3088	1.53	0.0726

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
127,27	R\$ 689,31	R\$ 87.728,75
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
62,50	R\$ 2.806,75	R\$ 175.422,05

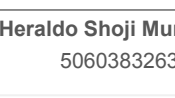
QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 263.150,80
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 263.000,00
Fator de liquidez	0,6730
Valor de venda forçada	R\$ 177.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 263.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Bruno Pavan Tavano; CAU/CREA: A49054-7;Data da Vistoria: 20/06/2026. Coordenadas: -24.281278, -46.964722. . No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Para fins de preenchimento, foi considerado as áreas mencionada em Matrícula. 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.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 22 de Junho 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 do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



ID do avaliando



Vizinho à direita



Vizinho à direita



ID Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



ID Vizinho à esquerda



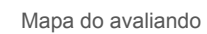
ID Vizinho frontal

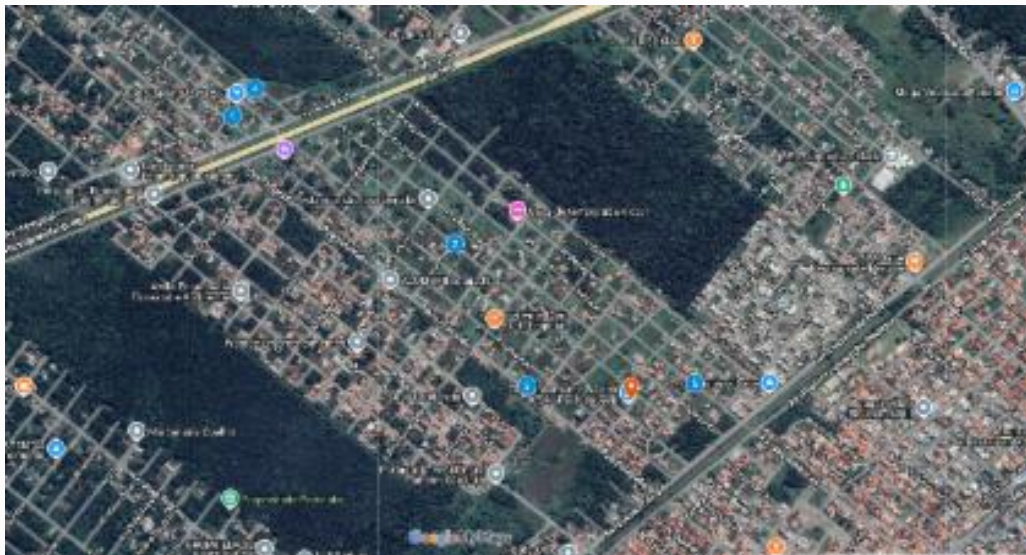


Vizinho frontal



Vista da rua





Mapa Amostral