

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010298308</b>	Data Solicitação <b>10/02/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Daniela Sousa França</b>	CREA <b>5071195289</b>
Proponente <b>FERNANDO LUIZ SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>279.529.798-17</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Enseada Itapacoróia</b>	Número <b>175</b>	Complemento	
Bairro <b>Itaim Paulista</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>08111200</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>227.965</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>12º CRI SÃO PAULO - SP</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

76,58m<sup>2</sup>

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

R\$ 4.847,37/m<sup>2</sup>

VALOR DE MERCADO

**R\$ 371.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 260.000,00

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo de Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice 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> Regular
<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> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 76,58
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 0,00
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 76,58	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Outros - Misto	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Favela
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	<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> Em Desenvolvimento
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal-baixo
<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> 74,56	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 4,66
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 4,66	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 16,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 16,00	<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> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - 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
---	--

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria Externa

**04 - Observações Finais**

Dados do Vistoriador: Nome: Vivian Corral; CAU/CREA: A103709-9;Data da Vistoria: 12/02/2026.

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: -23.49026, -46.38286

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 360.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Enseada Itapacoróia, 402/0, Itaim Paulista</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 68,00	<b>Valor</b> R\$ 360.000,00	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Idade aparente</b> 25	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>Área do terreno</b> 1,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS360000-id-2855756971/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS360000-id-2855756971/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 2	R\$ 450.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Florai, 0/0, Itaim Paulista</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 62,00	<b>Valor</b> R\$ 450.000,00	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>Área do terreno</b> 1,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS450000-id-2566564385/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS450000-id-2566564385/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 3	R\$ 427.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Florai, 441/0, Itaim Paulista</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 102,00	<b>Valor</b> R\$ 427.000,00	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Idade aparente</b> 25	<b>Padrão de acabamento</b> Baixo	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>Área do terreno</b> 1,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-102m2-venda-RS427000-id-2844899333/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-102m2-venda-RS427000-id-2844899333/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 4	R\$ 490.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua José Cabral Silveira, 81/0, Itaim Paulista</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 67,00	<b>Valor</b> R\$ 490.000,00	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>Área do terreno</b> 1,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS490000-id-2769793786/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS490000-id-2769793786/?source=ranking%2Cp</a>			

AMOSTRA 5	R\$ 500.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua José Alexandre Machado, 0/0, Itaim Paulista</b>		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 86,00	<b>Valor</b> R\$ 500.000,00	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Idade aparente</b> 20	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>Área do terreno</b> 1,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-86m2-venda-RS500000-id-2706846928/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-86m2-venda-RS500000-id-2706846928/?source=ranking%2Cp</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	68,00	R\$ 5.294,12	0,90	1,00	0,88	1,07	0,96	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 4.335,88
2	62,00	R\$ 7.258,06	0,90	1,00	0,86	0,93	0,94	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 4.768,55
3	102,00	R\$ 4.186,27	0,90	1,00	1,13	1,07	1,03	-	-	-	-	1,230	S	R\$ 4.634,20
4	67,00	R\$ 7.313,43	0,90	1,00	0,96	0,88	0,96	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 5.265,67
5	86,00	R\$ 5.813,95	0,90	1,00	1,02	0,99	0,99	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.232,56
<b>R\$ 5.973,17</b>													<b>R\$ 4.847,37</b>	

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\$ 4.847,37	R\$ 3.393,16	R\$ 6.301,58

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.847,37	R\$ 4.574,40	R\$ 5.120,34

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
398.9405	8.23	1.53	0.1126

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
76,58	R\$ 4.847,37	R\$ 371.211,67

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 371.211,67
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 260.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 371.000,00
--	----------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Vivian Corral; CAU/CREA: A103709-9;Data da Vistoria: 12/02/2026.

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: -23.49026, -46.38286

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sábado, 28 de Fevereiro de 2026
--

**Daniela Sousa França**  
5071195289

- 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 com as regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Avaliando



Identificação do avaliando



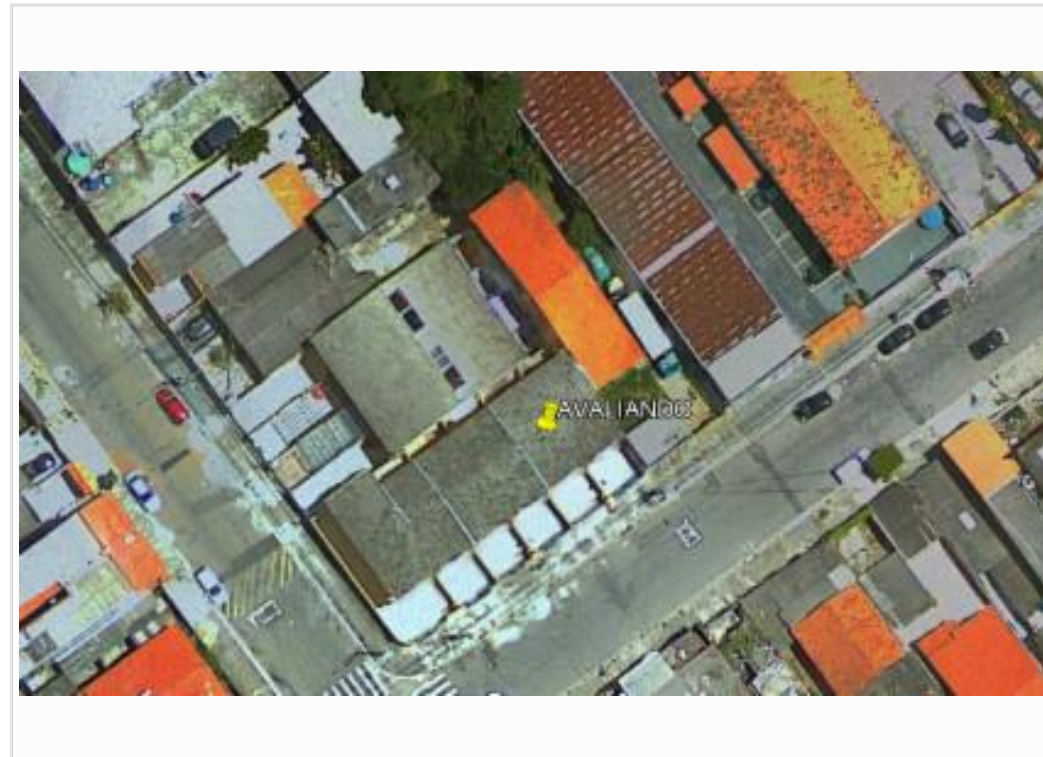
Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Mapa



Mapa