

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010405017	Data Solicitação 10/08/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente PLATINI DOS SANTOS VIEIRA	CPF/CNPJ 331.776.598-42	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Luíz Del Nero	Número 137	Complemento APTO 21	
Bairro Vila Luis Antônio	Município Guarujá	UF SP	CEP 11420300
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 7.302	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
63,63m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.420,65/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 281.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 197.000,00

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) 35
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 63,63
19 - Área Comum (em m²) 27,16	20 - Área Total (em m²) 90,79
21 - Área Averbada (em m²) 90,79	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
Banheiro	1	-	-	-
Dormitorio	1	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 5	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 VISTORIA EXTERNA	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

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 %)**

6,25

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?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - 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

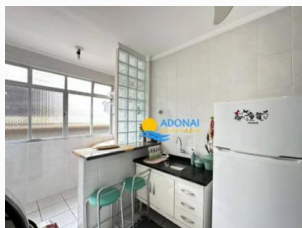
04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: REGINALDO AMARO DE OLIVEIRA ; CAU/CREA: 2617195457;Data da Vistoria: 13/08/2026. Coordenadas: - 24.008509, -46.271867. O imóvel está inserido no condomínio Edifício Triton. Localizado no 2º andar. , sendo 1 vaga Simples Coberta. 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

R\$ 300.000,00



Endereço
Rua Emílio Portela, 193/0 , Jardim Astúrias

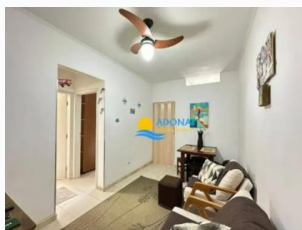
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	0	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 300.000,00	R\$ 5.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-asturias-bairros-guaruja-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2866115591/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 300.000,00



Endereço
Avenida Miguel Alonso Gonzales, 310/0 , Jardim Astúrias

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	0	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 300.000,00	R\$ 4.615,38	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-asturias-bairros-guaruja-com-garagem-65m2-venda-RS300000-id-2838410317/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 280.000,00



Endereço
Rua César Ferragi, 140/0 , Jardim Astúrias

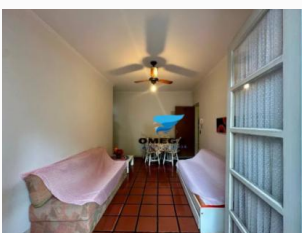
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	0	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 280.000,00	R\$ 4.307,69	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular Reparos simples	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-asturias-bairros-guaruja-com-garagem-65m2-venda-RS280000-id-2842547230/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 300.000,00



Endereço
Avenida General Rondon, 0/0 , Jardim Astúrias

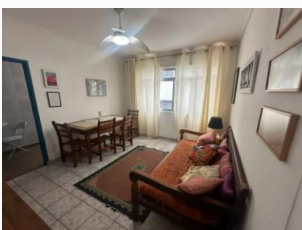
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	0	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 300.000,00	R\$ 5.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-asturias-bairros-guaruja-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2872014256/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 299.000,00



Endereço
Rua Doutor Gervásio Bonavides, 0/0 , Vila Luis Antonio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	0	0	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 299.000,00	R\$ 4.983,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-luis-antonio-bairros-guaruja-com-garagem-60m2-venda-RS299000-id-2891250989/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	60,00	R\$ 5.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	0,990	S	R\$ 4.702,50
2	65,00	R\$ 4.615,38	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	1,010	S	R\$ 4.428,46
3	65,00	R\$ 4.307,69	0,95	1,00	1,00	0,91	1,06	1,00	1,01	-	-	0,980	S	R\$ 4.010,46
4	60,00	R\$ 5.000,00	0,95	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	0,99	-	-	0,900	S	R\$ 4.275,00
5	60,00	R\$ 4.983,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	0,990	S	R\$ 4.686,82
R\$ 4.781,28			R\$ 4.420,65											

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.420,65	R\$ 3.094,45	R\$ 5.746,84

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.420,65	R\$ 4.221,21	R\$ 4.620,08
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
291.4696	6.5934	1.53	0.0902

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
63,63	R\$ 4.420,65	R\$ 281.285,81

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 281.285,81
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 197.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 281.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 13 de Agosto 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



fachada



fachada



id rua.



id edificio



id numérica edificio



garagem



vizinho esq



id vizinho esq



vizinho dir



id vizinho dir



rua



rua



Mapa Amostras



Mapa Avaliando