

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | Nº da Proposta 0010304045 | Data Solicitação 02/07/2025 |
| Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata | CREA 5060383263 |
| Proponente GILSON MASSAYOSHI OYAGAWA | | CPF/CNPJ 249.911.108-90 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|---|----------------------------|---|------------------------|
| Endereço RUA VICTOR GUSTAVO KUNO HASE | Número 16 | Complemento CASA | |
| Bairro FLORESTA | Município Juquiá | UF SP | CEP 11800000 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 4.190 | Núm. Registro de Imóveis 1º CRI JUQUIA/SP | |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

750,00m²

R\$ 277,78/m²

R\$ 208.332,02

ÁREA CONSTRUÍDA

425,68m²

R\$ 946,26/m²

R\$ 402.804,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 611.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 439.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO | |
|---|--|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa | 02 - Tipo de Implantação Isolado |
| 03 - Índicio de Ocupação do Imóvel Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35 |
| 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 2 |
| 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) 0,00 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0,00 | 20 - Área Total (em m²) 425,68 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 425,68 | 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 |

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 Centro Comercial Ônibus 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 Regular (Geométrico) |
| 03 - Área (em m²) 750,00 | 04 - Testada/Frente (em metros) 15,00 |
| 05 - Fundos (em metros) 15,00 | 06 - Lado Direito (em metros) 50,00 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 50,00 | 08 - Fração ideal (em %) 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? 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: Jessica Naomi Miadaira Crenn; CAU/CREA: 5070990049; Data da Vistoria: 07/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. | |

AMOSTRAS

| | |
|------------------|---|
| AMOSTRA 1 | R\$ 70.000,00 |
| | Endereço Rua São Paulo, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 70.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/terreno-1402494939?lis=listing_1100 |
| AMOSTRA 2 | R\$ 65.000,00 |
| | Endereço R. Alberico Raul de Azevedo, 0/0 , Jardim Vista Verde Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 65.000,00 Área do terreno 162,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-registro-162m2-venda-RS65000-id-2818266987/?source=ranking%2Crp |
| AMOSTRA 3 | R\$ 70.000,00 |
| | Endereço Avenida Jesus Alves Costa, 976/0 , Jardim Paulistano Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 70.000,00 Área do terreno 175,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulistano-bairros-registro-175m2-venda-RS70000-id-2818562846/?source=ranking%2Crp |
| AMOSTRA 4 | R\$ 95.000,00 |
| | Endereço Rua João Paulo Firmino, 68/0 , Jardim das Palmeiras Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 95.000,00 Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-palmeiras-bairros-registro-240m2-venda-RS95000-id-2805859613/?source=ranking%2Crp |
| AMOSTRA 5 | R\$ 60.000,00 |
| | Endereço Rua Rafael Gonçalves de Freitas, 0/0 , Vila Nova Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 60.000,00 Área do terreno 156,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-registro-156m2-venda-RS60000-id-2624963262/?source=ranking%2Crp |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Método Evolutivo | III | II |

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

| Avaliando | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
|-----------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| 1 | 35 | Regular | 70 | 50,00 | 0,025 | 20 | 0,313 |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| Avaliando | Área (m²) | CUB (R\$/m³) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m³) | Valor Final |
|-----------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| | 425,68 | R\$ 2.048,48 | 0,67 | 0,313 | R\$ 946,26 | R\$ 402.804,00 |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 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 | 200,00 | R\$ 70.000,00 | R\$ 350,00 | 1,00 | 0,90 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | 0,850 | S | R\$ 267,75 |
| 2 | 162,00 | R\$ 65.000,00 | R\$ 401,23 | 1,00 | 0,90 | 0,83 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | 0,780 | S | R\$ 281,67 |
| 3 | 175,00 | R\$ 70.000,00 | R\$ 400,00 | 1,00 | 0,90 | 0,83 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | 0,780 | S | R\$ 280,80 |
| 4 | 240,00 | R\$ 95.000,00 | R\$ 395,83 | 1,00 | 0,90 | 0,87 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | 0,820 | S | R\$ 292,12 |
| 5 | 156,00 | R\$ 60.000,00 | R\$ 384,62 | 1,00 | 0,90 | 0,82 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | 0,770 | S | R\$ 266,54 |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 277,78 | R\$ 194,44 | R\$ 361,11 |

SANEAMENTO

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 277,78 | R\$ 270,46 | R\$ 285,09 |
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 10,6885 | 3,8479 | 1,53 | 0,0527 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 750,00 | R\$ 277,78 | R\$ 208.332,02 |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 425,68 | R\$ 946,26 | R\$ 402.804,00 |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 611.136,02 |
| Fator de ajuste do mercado | 1,0 |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 611.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,7186 |
| Valor de venda forçada | R\$ 439.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 611.000,00 |
|--|-----------------------|

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Jessica Naomi Miadaira Crenn; CAU/CREA: 5070990049; Data da Vistoria: 07/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 14 de Julho de 2025

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 profissional verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Identificação do avaliando



Avaliando



Avaliando



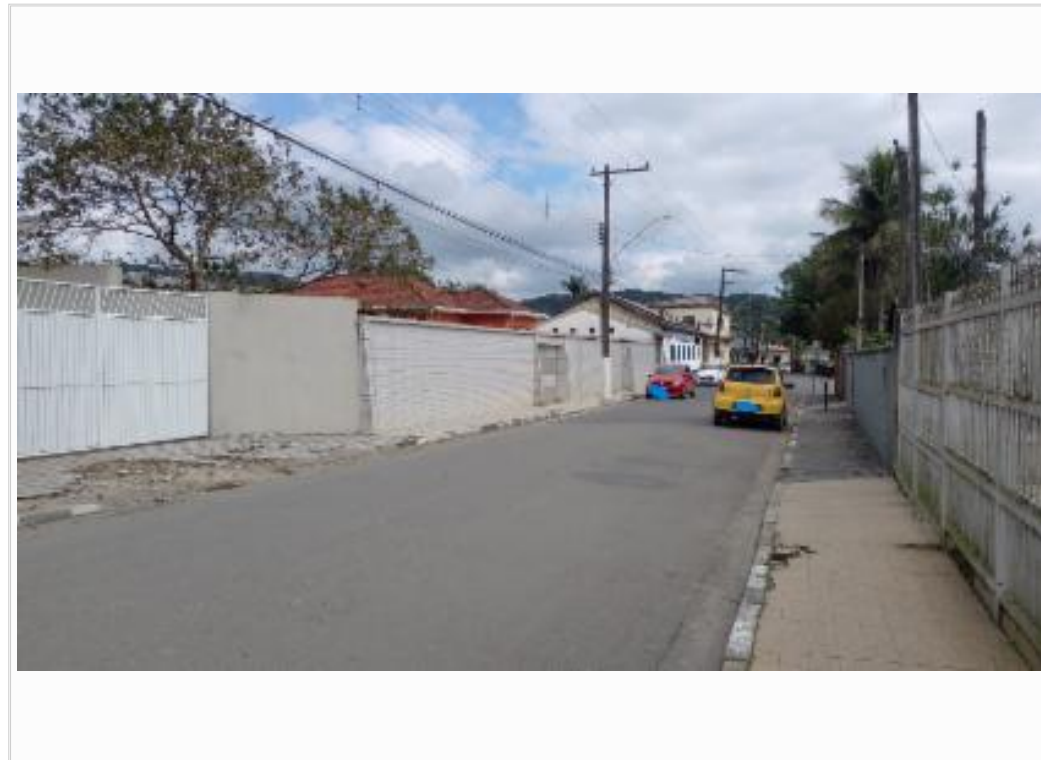
Avaliando



Avaliando



Identificação do logradouro



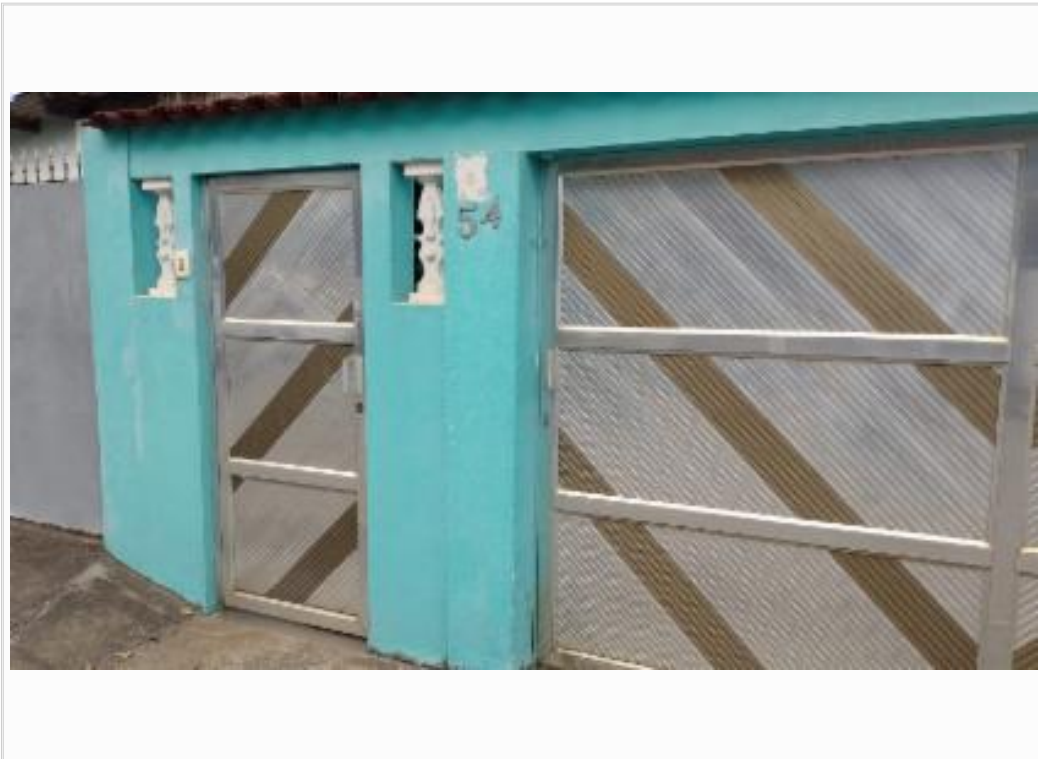
Logradouro



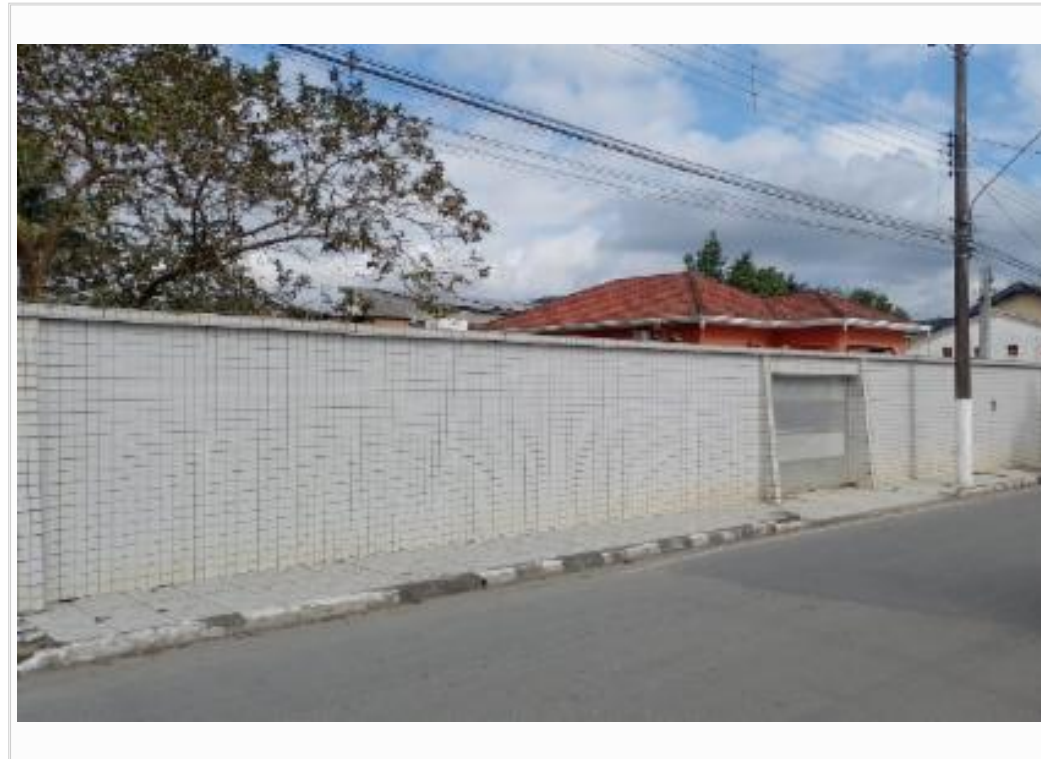
Logradouro



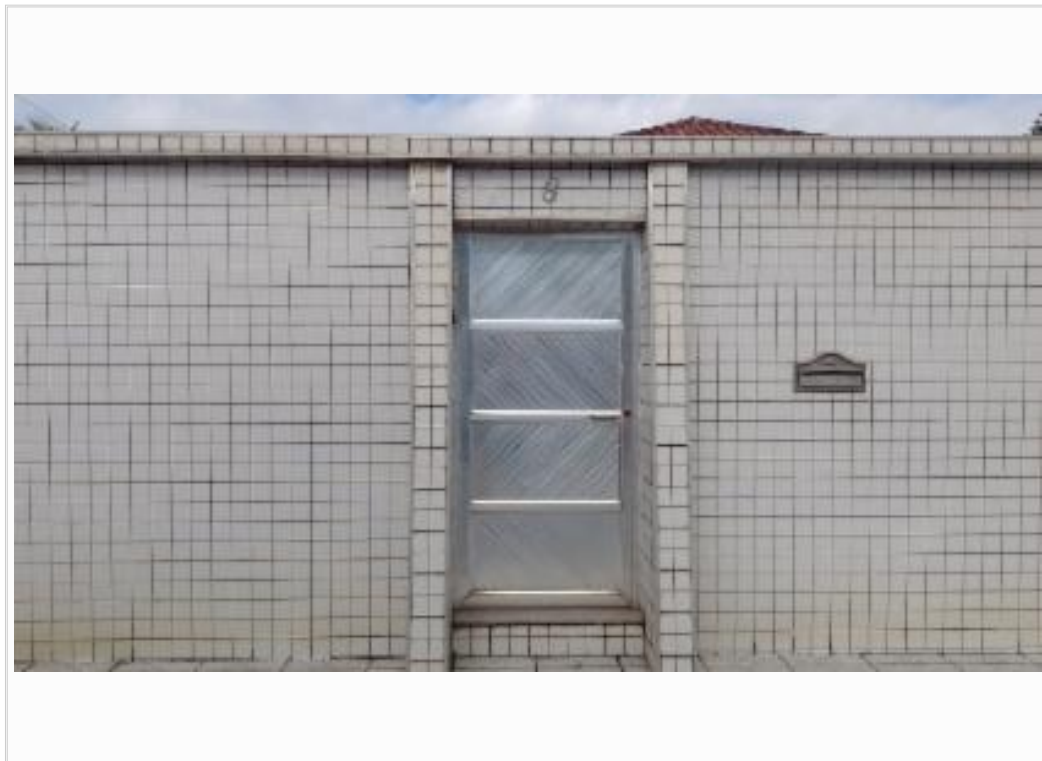
Vizinho à direita



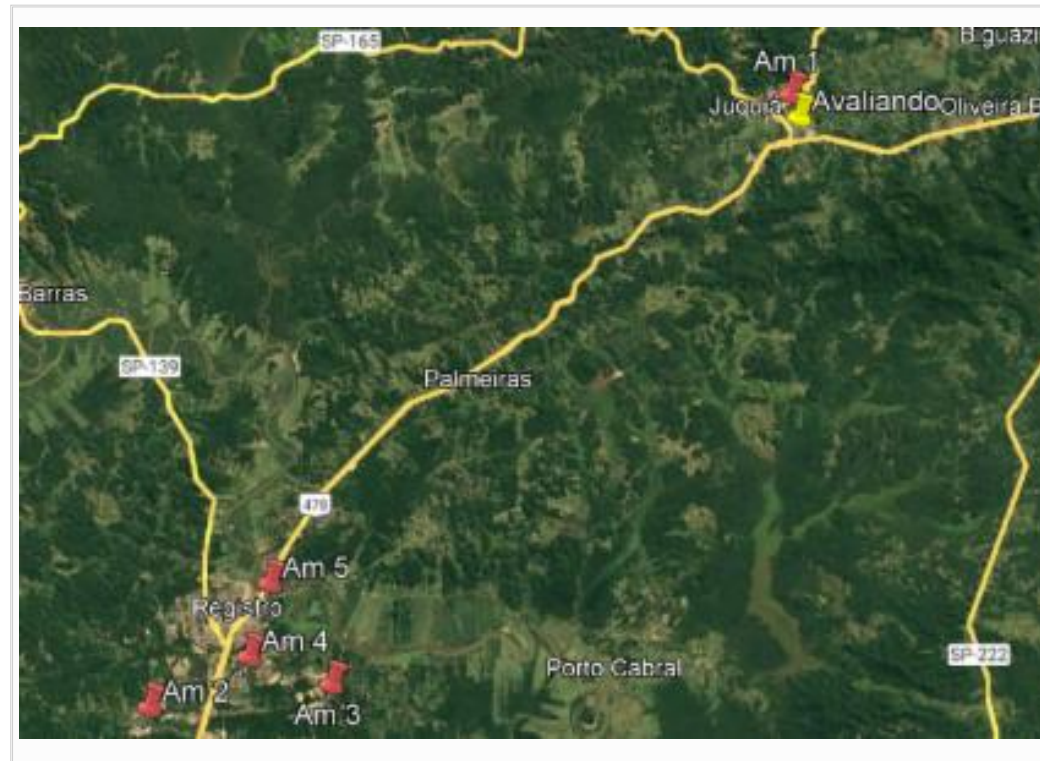
Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Localização amostras



Localização avaliando