

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010346611</b>	Data Solicitação <b>05/12/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Daniela Sousa França</b>	CREA <b>5071195289</b>
Proponente <b>WILLIANS MARTINS TEODORO</b>		CPF/CNPJ <b>303.349.808-60</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Alfredo Gomes da Silva</b>	Número <b>716</b>	Complemento <b>QUADRA 21 - LOTE 280</b>	
Bairro <b>Residencial Nova Esperança</b>	Município <b>Promissão</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>16370000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>10.885</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI PROMISSÃO - SP</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

156,20m<sup>2</sup>

R\$ 340,04/m<sup>2</sup>

R\$ 53.114,50

#### ÁREA CONSTRUÍDA

122,08m<sup>2</sup>

R\$ 1.461,77/m<sup>2</sup>

R\$ 178.453,24

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 232.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 156.000,00

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 122,08
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 122,08
21 - Área Averbada (em m²) 122,08	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 Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 156,20	04 - Testada/Frente (em metros) 5,50
05 - Fundos (em metros) 5,50	06 - Lado Direito (em metros) 28,40
07 - Lado Esquerdo (em metros) 28,40	08 - Fração ideal (em %) 100,00

## MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA




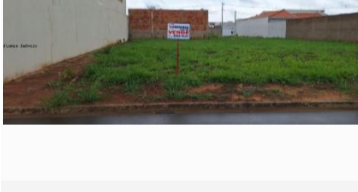

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não
03 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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.	

Localização: -21.55675, -49.848.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 60.000,00
	Endereço Avenida Saulo Inácio de Castro, S/N , Jardim Montreal Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 60.000,00 Área do terreno 125,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-lote-terreno-jardim-montreal-bairros-promissao-125m2-venda-RS60000-id-2807656395/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-lote-terreno-jardim-montreal-bairros-promissao-125m2-venda-RS60000-id-2807656395/?source=ranking%2Ccrp</a>
AMOSTRA 2	R\$ 80.000,00
	Endereço Rua Doutor Alvaro Henrique de Souza Simões, S/N , Jardim do Lago Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 80.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/2802778/terreno-venda-promissao-sp-jardim-do-lago">https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/2802778/terreno-venda-promissao-sp-jardim-do-lago</a>
AMOSTRA 3	R\$ 83.000,00
	Endereço Rua Doutor José da Silva Barbosa, S/N , Vila NOB Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 83.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-promissao-de-250.00m-3017768190.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-promissao-de-250.00m-3017768190.html</a>
AMOSTRA 4	R\$ 85.000,00
	Endereço Rua Afonso Roz Perez, S/N , Jardim Planalto Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 85.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/3429013/terreno-venda-jardim-planalto">https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/3429013/terreno-venda-jardim-planalto</a>
AMOSTRA 5	R\$ 90.000,00
	Endereço Praça 1º de Maio, S/N , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/3338746/terreno-venda-promissao-sp-jardim-sao-pedro">https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/3338746/terreno-venda-promissao-sp-jardim-sao-pedro</a>

## 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
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4							
5							

## CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	122,08	R\$ 2.048,48	0,90	0,209	R\$ 1.461,77	R\$ 178.453,24
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	125,00	R\$ 60.000,00	R\$ 480,00	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 410,40
2	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 305,28
3	250,00	R\$ 83.000,00	R\$ 332,00	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 316,73
4	250,00	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 324,36
5	250,00	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 343,44

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

## HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 340,04	R\$ 238,03	R\$ 442,05

## SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 340,04	R\$ 311,50	R\$ 368,58
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
41,7123	12,2668	1,53	0,1679

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
156,20	R\$ 340,04	R\$ 53.114,50
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
122,08	R\$ 1.461,77	R\$ 178.453,24

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 231.567,74
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 232.000,00
Fator de liquidez	0,6757
Valor de venda forçada	R\$ 156.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 232.000,00
--	----------------

## 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.

Localização: -21.55675, -49.848.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 7 de Janeiro 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 de 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.



(1) FACHADA DO IMÓVEL.



(2) PLACA DA RUA.



(3) LOGRADOURO.



(4) LOGRADOURO.



(5) VIZINHO.



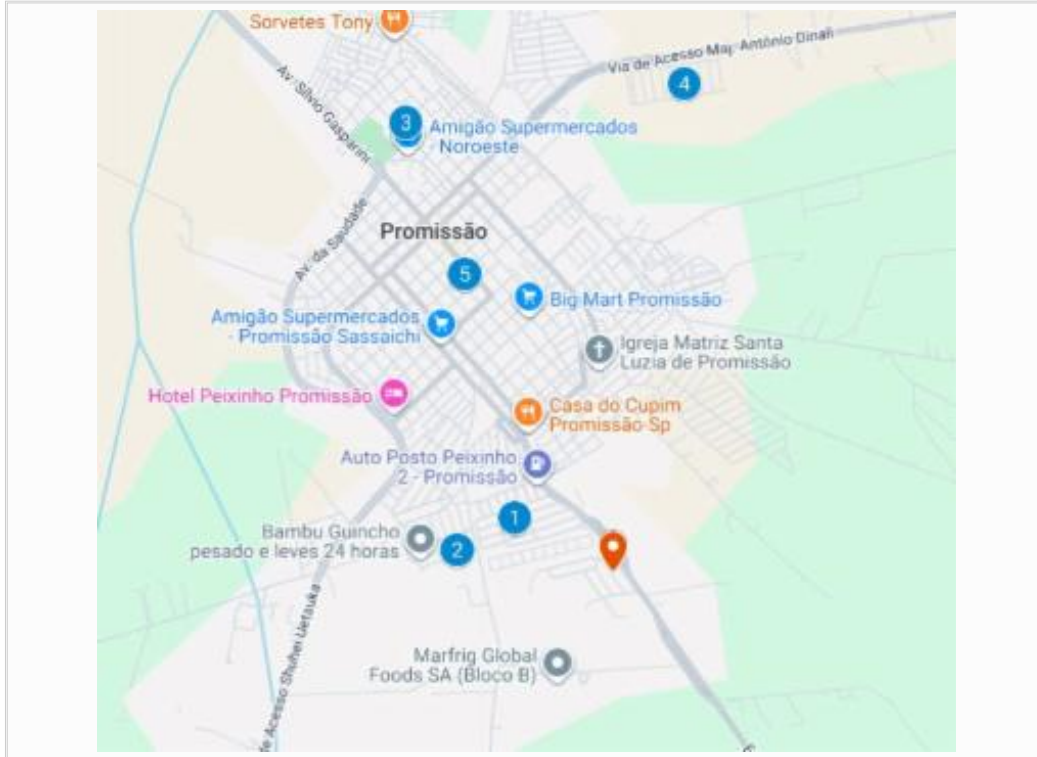
(6) VIZINHO.



(7) VIZINHO.



(8) VIZINHO.



croqui



croqui