

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010319361	Data Solicitação 10/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RODRIGO TEIXEIRA DA COSTA		CPF/CNPJ 082.657.914-02

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Funilândia	Número 2043	Complemento CASA 03	
Bairro Nossa Senhora da Conceição	Município Paulista	UF PE	CEP 53429680
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 51990	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE PAULISTA	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
49,27m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.691,78/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 182.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 131.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 49,27
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 49,27
21 - Área Averbada (em m²) 49,27	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos	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	08 - Uso do Edifício Residencial			
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular			
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica				

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública 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 Parque	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 420,00	04 - Testada/Frente (em metros) 14,00
05 - Fundos (em metros) 14,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 15,99

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? Não
05 - Observações IPTU não encerra área construída e de terreno	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Não
11 - Observações Durante a vistoria in loco, constatou-se que o imóvel avaliando está localizado em via não pavimentada, inexistindo pavimentação asfáltica. Verificou-se também que o sistema de esgotamento sanitário do imóvel é realizado por meio de fossa séptica, não havendo conexão com rede pública de coleta de esgoto	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 de Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Rodrigo
03 - Contato Telefônico Acompanhante (51) 98126-3945	

04 - Observações Finais
Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Nossa Senhora da Conceição. Dados do Vistoriador: Nome: Elson Rodrigues de Lima; CAU/CREA: A150598-0; Data da Vistoria: 11/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Rodrigo; Contato: (51) 98126-3945; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitórios, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Vagas. Durante a vistoria in loco, foi verificado que a unidade avaliando não possui identificação visível correspondente ao número 3, conforme mencionado na documentação. No entanto, com o apoio do laudo de avaliação anterior, que apresenta elementos técnicos compatíveis com a unidade vistoriada, como localização, confrontações e características construtivas, foi possível realizar a correta vinculação do imóvel à sua documentação. Fator Vaga foi identificado pelo Fator Extra I

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 185.000,00																								
	Endereço Rua Armando Rodrigues Coelho, 0, Nossa Senhora do Ó																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>4</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>5</td><td>Qtd. Vagas</td><td>3</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>54,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 185.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 3.425,93</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>5</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>Novo/Regular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	5	Qtd. Vagas	3	Área privativa	54,00	Valor	R\$ 185.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.425,93			Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo/Regular			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-nossa-senhora-da-conceicao-bairros-paulista-com-garagem-54m2-venda-RS185000-id-2772618757/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	5	Qtd. Vagas	3																		
Área privativa	54,00	Valor	R\$ 185.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.425,93																				
Idade aparente	5	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Novo/Regular																				
AMOSTRA 2	R\$ 675.000,00																								
	Endereço Rua Nelson Gonçalves Farias, 800, Nossa Senhora da Conceição																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>4</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>5</td><td>Qtd. Vagas</td><td>3</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>149,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 675.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 4.530,20</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>10</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	5	Qtd. Vagas	3	Área privativa	149,00	Valor	R\$ 675.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4.530,20			Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-nossa-senhora-da-conceicao-bairros-paulista-com-garagem-149m2-venda-RS675000-id-2605238982/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	5	Qtd. Vagas	3																		
Área privativa	149,00	Valor	R\$ 675.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4.530,20																				
Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																				
AMOSTRA 3	R\$ 130.000,00																								
	Endereço Rua Deimos, 140, Nossa Senhora da Conceição																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>1</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>52,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 130.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 2.500,00</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>15</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	1	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	52,00	Valor	R\$ 130.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 2.500,00			Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-nossa-senhora-da-conceicao-bairros-paulista-com-garagem-52m2-venda-RS130000-id-2813924318/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	1	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	52,00	Valor	R\$ 130.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 2.500,00																				
Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																				
AMOSTRA 4	R\$ 220.000,00																								
	Endereço Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, 7096, Nossa Senhora da Conceição																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>2</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>60,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 220.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 3.666,67</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>15</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1	Área privativa	60,00	Valor	R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.666,67			Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-nossa-senhora-do-o-bairros-paulista-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2489313977/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	60,00	Valor	R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.666,67																				
Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																				
AMOSTRA 5	R\$ 173.000,00																								
	Endereço Rua Somália, 498, Nossa Senhora do Ó																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>50,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 173.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 3.460,00</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>1</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td>Estado de conservação</td><td>Nova(até 5 anos)</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	50,00	Valor	R\$ 173.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.460,00			Idade aparente	1	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Nova(até 5 anos)			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-nossa-senhora-do-o-bairros-paulista-com-garagem-50m2-venda-RS173000-id-2793397516/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	50,00	Valor	R\$ 173.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.460,00																				
Idade aparente	1	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Nova(até 5 anos)																				

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	54,00	R\$ 3.425,93	0,95	1,00	1,20	0,93	1,02	1,00	-	-	-	1,150	S	R\$ 3.742,83
2	149,00	R\$ 4.530,20	0,95	1,00	0,86	1,00	1,15	0,97	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.217,62
3	52,00	R\$ 2.500,00	0,95	1,00	1,20	1,06	1,01	1,00	-	-	-	1,270	S	R\$ 3.016,25
4	60,00	R\$ 3.666,67	0,95	1,00	1,00	1,06	1,05	1,00	-	-	-	1,110	S	R\$ 3.866,50
5	50,00	R\$ 3.460,00	0,95	1,00	1,20	0,90	1,00	1,00	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.615,70
		R\$ 3.516,56												R\$ 3.691,78

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.691,78	R\$ 2.584,25	R\$ 4.799,31

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.691,78	R\$ 3.391,23	R\$ 3.992,33

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
439.2513	11.8981	1.53	0.1628

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
49,27	R\$ 3.691,78	R\$ 181.893,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 181.893,98
Fator de liquidez	0,7197
Valor de venda forçada	R\$ 131.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 182.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Nossa Senhora da Conceição. Dados do Vistoriador: Nome: Elson Rodrigues de Lima; CAU/CREA: A150598-0; Data da Vistoria: 11/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Rodrigo; Contato: (51) 98126-3945; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitórios, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Vagas. Durante a vistoria in loco, foi verificado que a unidade avaliando não possui identificação visível correspondente ao número 3, conforme mencionado na documentação. No entanto, com o apoio do laudo de avaliação anterior, que apresenta elementos técnicos compatíveis com a unidade vistoriada, como localização, confrontações e características construtivas, foi possível realizar a correta vinculação do imóvel à sua documentação. Fator Vaga foi identificado pelo Fator Extra I

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Agosto de 2025

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 AVALIANDO



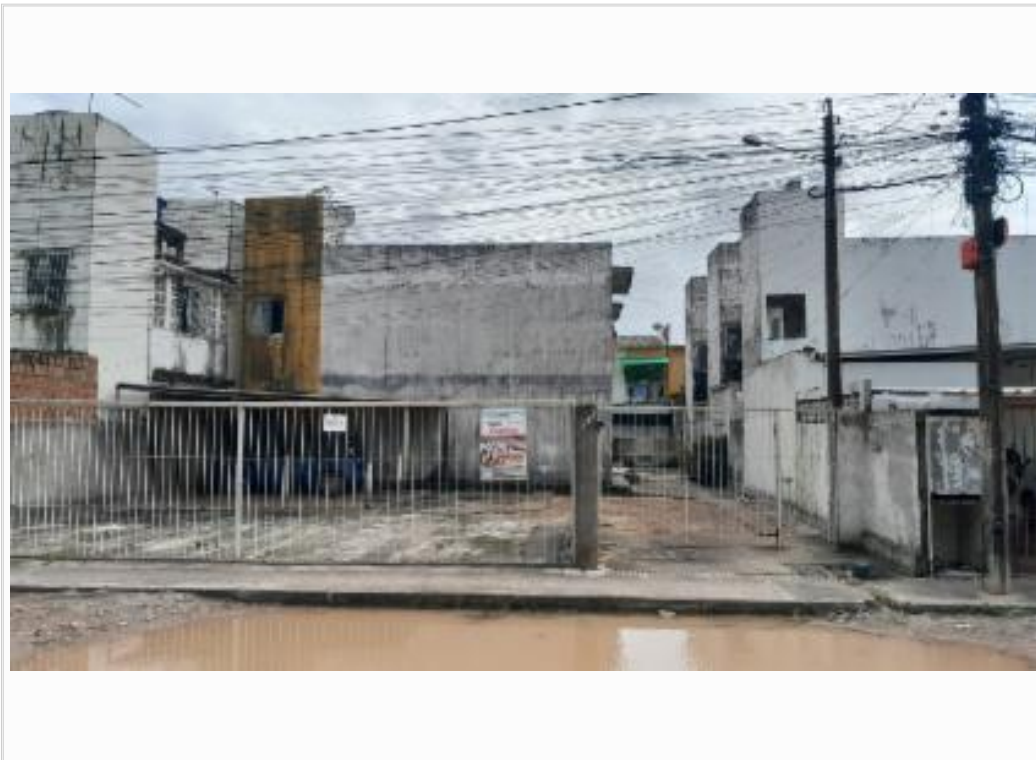
IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



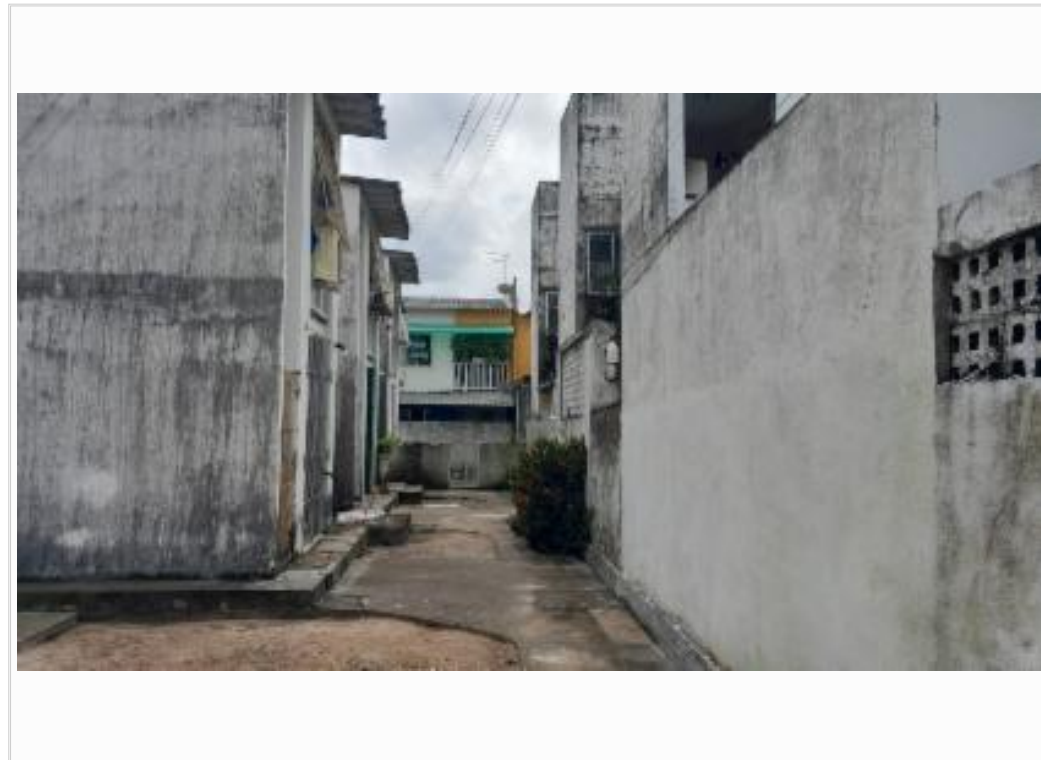
FACHADA CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



MEDIDOR DE ENERGIA



CIRCULAÇÃO



VARANDA



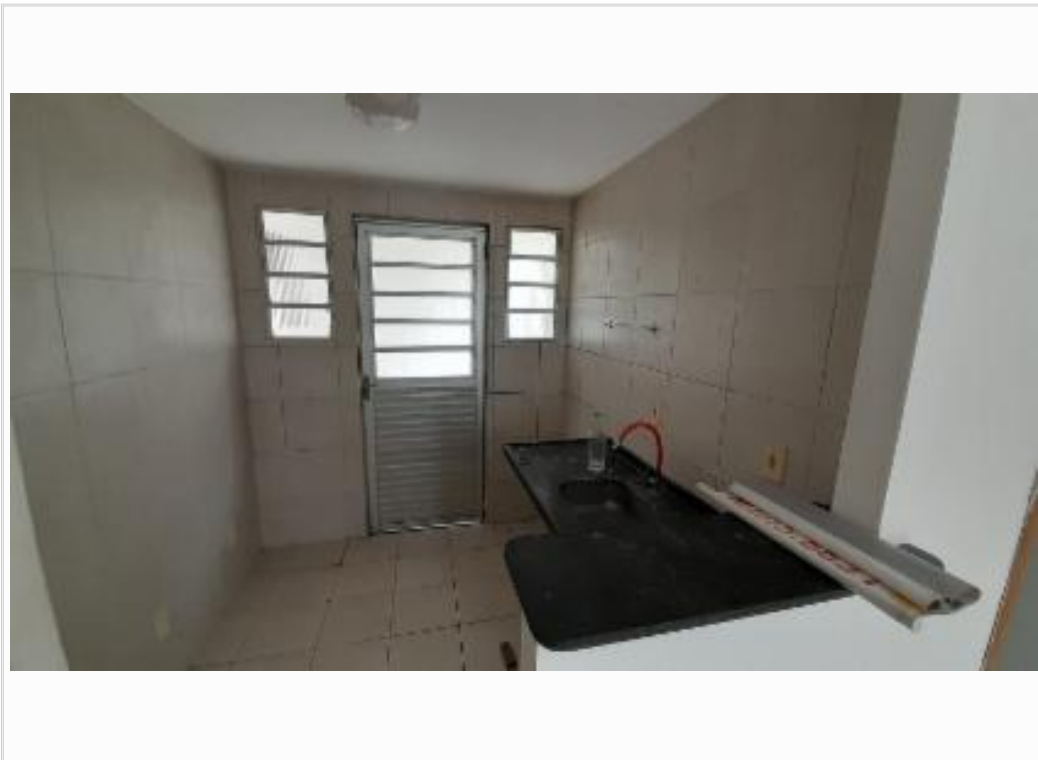
VARANDA



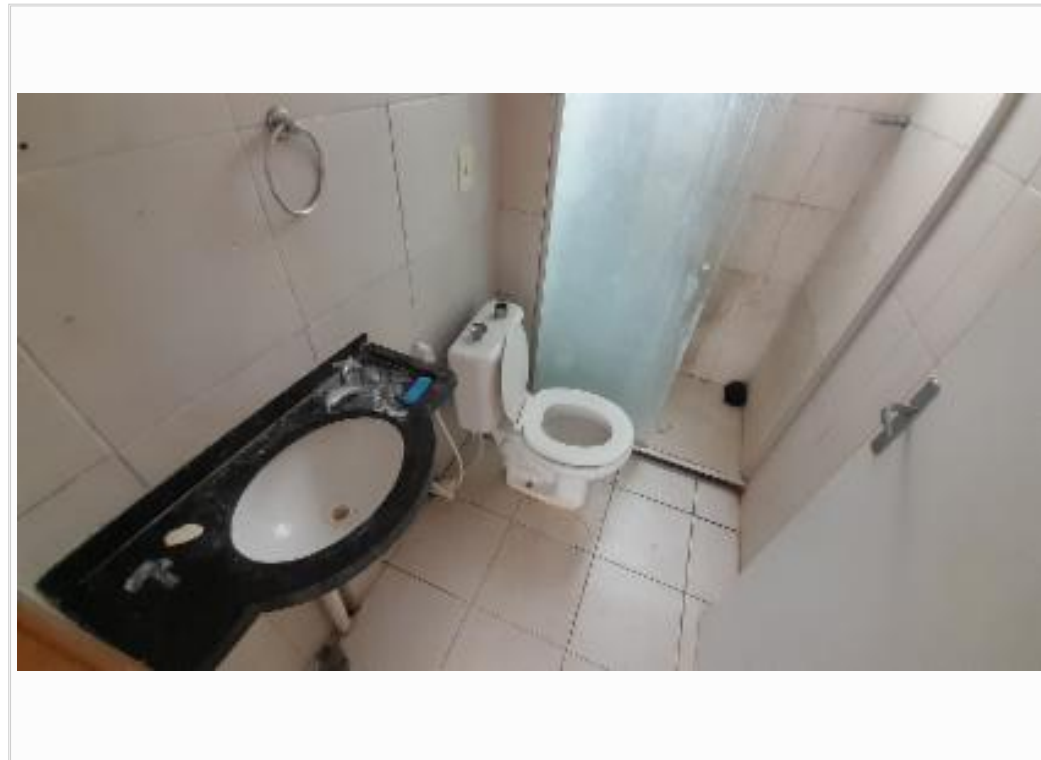
SALA.



DEPÓSITO



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



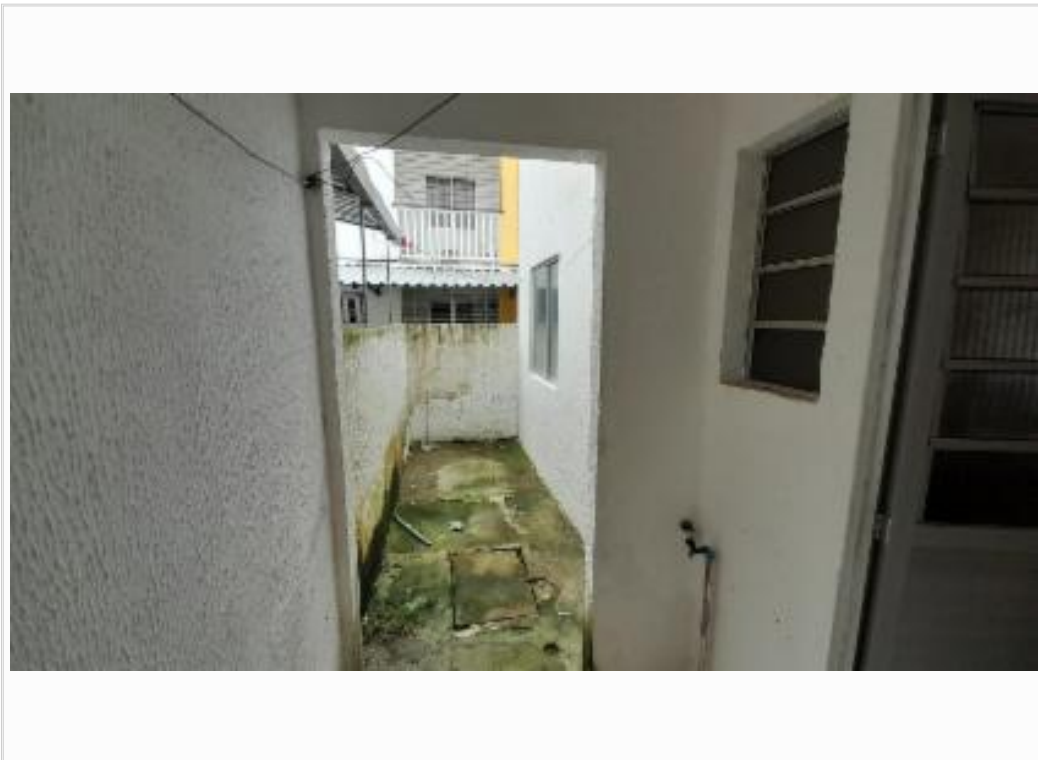
QUARTO 01



QUARTO 01



ÁREA DE SERVIÇO



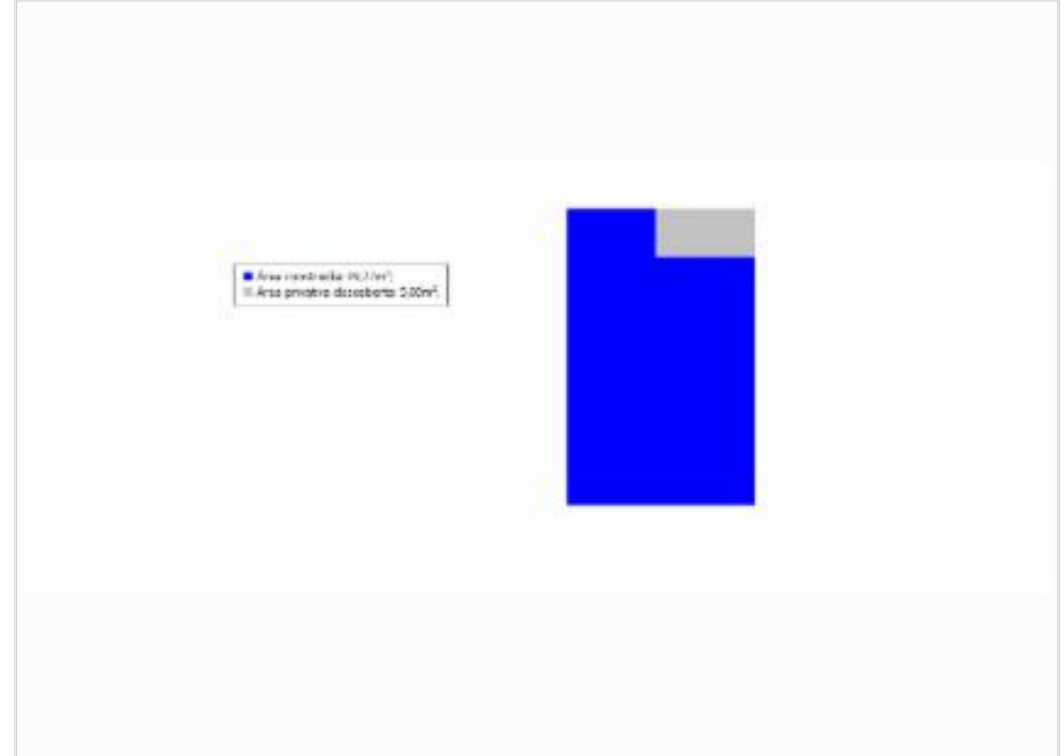
FUNDOS.



VIZINHO À DIREITA



VAGA SEM IDENTIFICAÇÃO



CROQUI

