

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010063257	Data Solicitação 03/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALEXANDRE TRAVITZKY MENEZES		CPF/CNPJ 346.428.738-64

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Nelson Spielmann	Número 200	Complemento Un. Autônoma n°54, Edifício Flamboyant	
Bairro Centro	Município Marília	UF SP	CEP 17509053
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 19.656	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI MARÍLIA - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III
GRAU DE PRECISÃO I
ÁREA PRIVATIVA 136,90m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²) R\$ 2.870,69/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 393.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 275.000,00

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) 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 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 136,90
19 - Área Comum (em m²) 55,86	20 - Área Total (em m²) 192,76
21 - Área Averbada (em m²) 192,76	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
Dormitório	1	-	-	-
Banheiro	1	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 08	02 - Unidades por Andar 00
03 - N° Total de Unidades 00	04 - N° de Elevadores 00
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado 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 Clínicas/Hospitais	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 %) 4,03

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: BRUNO BATISTA DE PAULA; CAU/CREA: A2718111; Data da Vistoria: 03/02/2026. 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: 22°13'01.9"S 49°56'40.4"W	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 350.000,00																								
	Endereço Avenida Nelson Spielmann, 200/0 , Centro																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>2</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>3</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>110,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 350.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 3.181,82</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>25</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	2	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	1	Área privativa	110,00	Valor	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.181,82			Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular			URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-marilia-bairros-marilia-com-garagem-110m2-venda-RS350000-id-2854183421/?source=ranking%2Cp
Tipo de Imóvel	2	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	110,00	Valor	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.181,82																				
Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																				
AMOSTRA 2	R\$ 409.600,00																								
	Endereço Avenida Nelson Spielmann, 20070 - Marília, Marília - SP, 200/0 , Centro																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>4</td><td>Qtd. Quartos</td><td>4</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>4</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>132,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 409.600,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 3.103,03</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>25</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	4	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	1	Área privativa	132,00	Valor	R\$ 409.600,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.103,03			Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular			URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-avenida-nelson-spielmann-marilia-3020608734.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-favorites&n_pg=1&n_pos=1
Tipo de Imóvel	4	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	132,00	Valor	R\$ 409.600,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.103,03																				
Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																				
AMOSTRA 3	R\$ 380.000,00																								
	Endereço R. Goiás, 277 - Centro, Marília - SP, 17509-140, 277/0 , Centro																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>4</td><td>Qtd. Quartos</td><td>4</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>4</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>101,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 380.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 3.762,38</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>22</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	4	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	1	Área privativa	101,00	Valor	R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.762,38			Idade aparente	22	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular			URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-em-edificio-anthuriium-marilia-sp-3019743430.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2
Tipo de Imóvel	4	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	101,00	Valor	R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.762,38																				
Idade aparente	22	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																				
AMOSTRA 4	R\$ 290.000,00																								
	Endereço Av. Sampaio Vidal, 435 - Centro, Marília - SP, 17500-020, 435/0 , Centro																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>4</td><td>Qtd. Quartos</td><td>4</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>4</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>110,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 290.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 2.636,36</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>25</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	4	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	1	Área privativa	110,00	Valor	R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 2.636,36			Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular			URL https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-centro-marilia-sp/3020067400?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4
Tipo de Imóvel	4	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	1																		
Área privativa	110,00	Valor	R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 2.636,36																				
Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																				
AMOSTRA 5	R\$ 650.000,00																								
	Endereço Rua Quinze de Novembro, 467, Centro, Marília, 467/0 , Centro																								
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>5</td><td>Qtd. Quartos</td><td>5</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>4</td><td>Qtd. Vagas</td><td>2</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>130,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 650.000,00</td><td>Valor unitário (R\$/m²)</td><td>R\$ 5.000,00</td><td colspan="2"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>20</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Alto</td><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td><td colspan="2"></td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	5	Qtd. Quartos	5	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	2	Área privativa	130,00	Valor	R\$ 650.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.000,00			Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular			URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-centro-de-130.00m-com-3-3025817940.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10
Tipo de Imóvel	5	Qtd. Quartos	5	Qtd. Banheiros	4	Qtd. Vagas	2																		
Área privativa	130,00	Valor	R\$ 650.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 5.000,00																				
Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Alto	Estado de conservação	Regular																				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	110,00	R\$ 3.181,82	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.720,46
2	132,00	R\$ 3.103,03	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 2.764,80
3	101,00	R\$ 3.762,38	0,90	1,00	1,00	1,00	0,93	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 3.149,11
4	110,00	R\$ 2.636,36	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.254,09
5	130,00	R\$ 5.000,00	0,90	0,98	0,89	0,91	0,99	-	-	-	-	0,770	S	R\$ 3.465,00
		R\$ 3.536,72												R\$ 2.870,69

F1 (Oferta), F2 (Vaga), 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\$ 2.870,69	R\$ 2.009,48	R\$ 3.731,90

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.870,69	R\$ 2.556,26	R\$ 3.185,12
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
459.539	16.008	1.53	0.2191

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
136,90	R\$ 2.870,69	R\$ 392.997,62

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 392.997,62
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 275.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 393.000,00

COMENTÁRIOS

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Fevereiro 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 DO CONDOMINIO



PLACA DE RUA



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMINIO



FACHADA DO CONDOMINIO



FACHADA DO CONDOMINIO



FACHADA DO CONDOMINIO



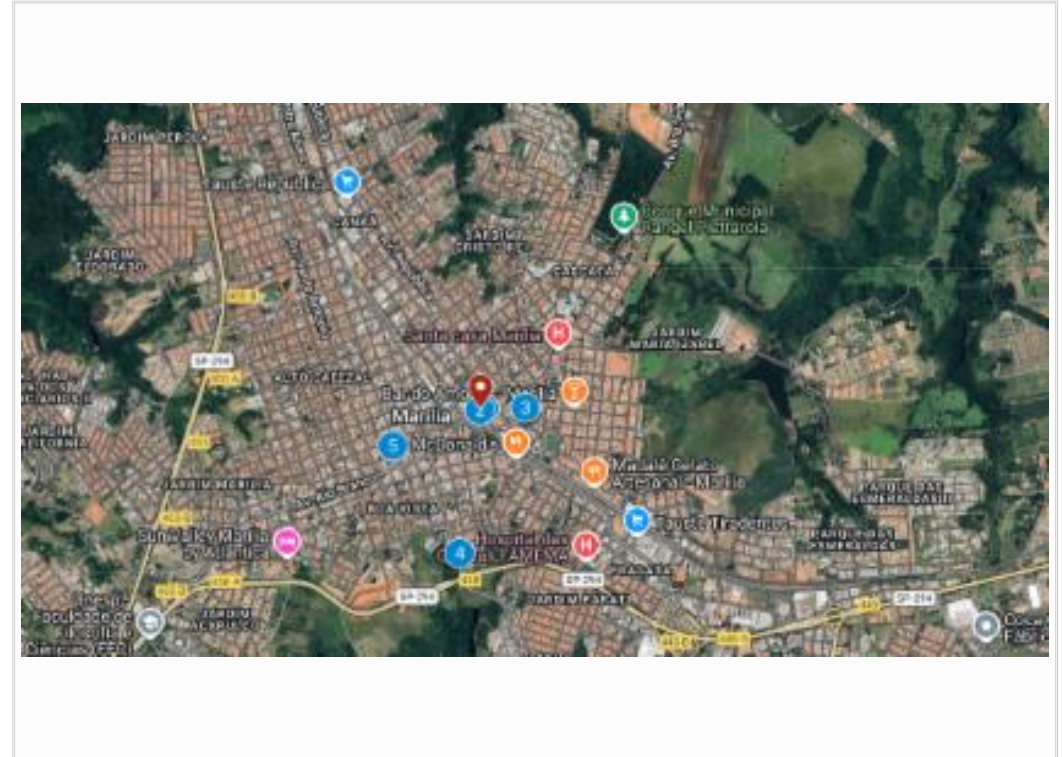
FACHADA DO CONDOMINIO



HALL DE ENTRADA



CROQUI



CROQUIAMOSTRAS