

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 27/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ANTONIO CARLOS SOUTO	CPF/CNPJ 141.739.718-77	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Santos Dumont	Número 744	Complemento QD 29, LT 01-E	
Bairro Vila Bela Vista	Município Capão Bonito	UF SP	CEP 18301010
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15.738	Núm. Registro de Imóveis CRI DE CAPÃO BONITO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
147,33m²	128,68m²
R\$ 604,47/m²	R\$ 1.869,99/m²
R\$ 89.057,03	R\$ 240.629,71
VALOR DE MERCADO	
R\$ 330.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 231.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
1		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		128,68		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		128,68		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
128,68		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria Externa		Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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 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 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
147,33	7,35
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
9,00	18,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
17,40	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria Externa	Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria Externa	
04 - Observações Finais	
Vistoriador: Jeferson Fernando de Paula - Crea/CAU: A248949-0 Sob as Coordenadas: -23.995861, -48.345750 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 Salvador Pereira de Barros, 0/0 , Bela Vista
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	2
	Qtd. Banheiros	2
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	62,83
	Valor	R\$ 300.000,00
	Idade aparente	20
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	288,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.imobiliariacacciarcarro.com.br/imavel-na-bela-vista-757.html#profile.html
	AMOSTRA 2	R\$ 370.000,00
	Endereço	Rua Juracy Gemignani, 0/0 , Vila São Judas Tadeu
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	2
	Qtd. Banheiros	1
	Qtd. Vagas	2
	Área privativa	110,00
	Valor	R\$ 370.000,00
	Idade aparente	20
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	323,50
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.marciomariano.com.br/casa-venda-em-capao-bonito-ndash-sp-984.html
	AMOSTRA 3	R\$ 250.000,00
	Endereço	Avenida Massaichi Kakiyara, 0/0 , Vila São Judas Tadeu
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Área do terreno	361,12
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.imobiliariacacciarcarro.com.br/imavel-na-vila-sao-judas-343.html
	AMOSTRA 4	R\$ 95.000,00
	Endereço	Rua José Ferraz Fiúsa, 0/0 , Bela Vista
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Área do terreno	127,60
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.imobiliariacacciarcarro.com.br/imavel-na-bela-vista-597.html
	AMOSTRA 5	R\$ 85.000,00
	Endereço	Rua Emídio Pucci Filho, 0/0 , Jardim Alvorada
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Área do terreno	125,00
	Padrão terreno	Médio
	URL	https://www.marciomariano.com.br/otimo-terreno-no-jardim-alvorada-840.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	128,68	R\$ 2.117,32	1,06	0,164	R\$ 1.869,99	R\$ 240.629,71										
1	62,83	R\$ 2.117,32	1,06	0,164	R\$ 1.869,20	R\$ 117.442,09										
2	110,00	R\$ 2.117,32	1,06	0,164	R\$ 1.869,20	R\$ 205.612,44										
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	288,00	R\$ 182.557,91	R\$ 633,88	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 621,84
2	323,50	R\$ 164.387,56	R\$ 508,15	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 503,07
3	361,12	R\$ 250.000,00	R\$ 692,29	0,95	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 666,68
4	127,60	R\$ 95.000,00	R\$ 744,51	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 643,26
5	125,00	R\$ 85.000,00	R\$ 680,00	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 587,52
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 604,47		R\$ 423,13				R\$ 785,82									

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 604,47	R\$ 423,13	R\$ 785,82

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 604,47	R\$ 560,87	R\$ 648,08

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
63.7276	10.5427	1.53	0.1443

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
147,33	R\$ 604,47	R\$ 89.057,03

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
128,68	R\$ 1.869,99	R\$ 240.629,71

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 329.686,73
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 330.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 231.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 330.000,00
--	----------------

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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 29 de Abril 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



Identificação Numérica



Placa da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua



Vizinho Lateral



Vizinho Lateral