

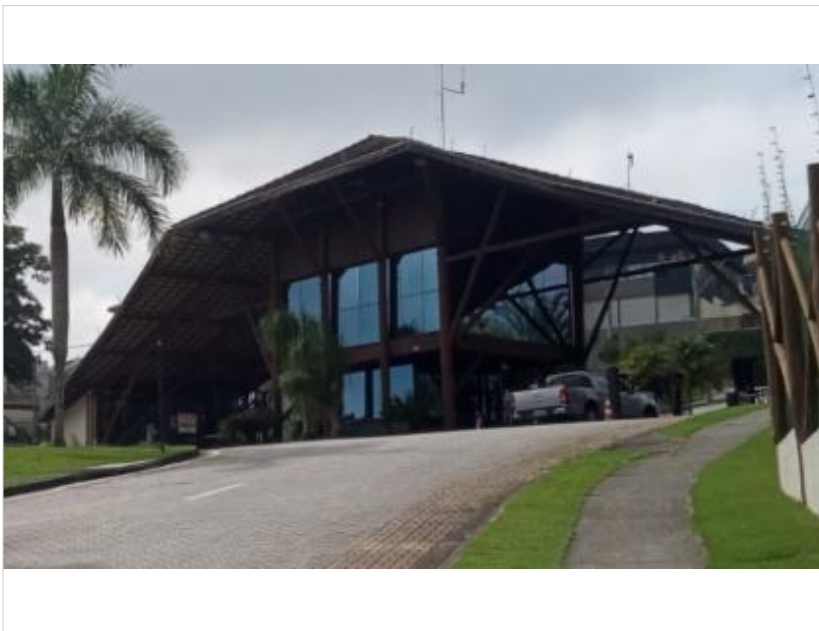
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 02/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SC MOTORS MULTIMARCAS LTDA		CPF/CNPJ 10.209.774/0001-80

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda Maysa Matarazzo	Número 329	Complemento Lt05 QdC	
Bairro Condomínio Residencial Jaguary	Município São José dos Campos	UF SP	CEP 12244899
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 34634	Núm. Registro de Imóveis 2º Cartório de Registro de	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

450,00m²

R\$ 2.299,46/m²

R\$ 1.034.758,66

ÁREA CONSTRUÍDA

433,42m²

R\$ 7.902,23/m²

R\$ 3.424.982,45

VALOR DE MERCADO

R\$ 4.460.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 3.009.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 5
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 3	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 433,42
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 433,42
21 - Área Averbada (em m²) 433,42	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE
SALA TV	1	LAMINADO	PINTURA	LAJE
COZINHA	1	PORCELANATO	AZULEJO	LAJE
ESCRITÓRIO	1	LAMINADO	PINTURA	LAJE
SUITE	2	LAMINADO	PINTURA	LAJE
BANHEIRO SUITE	2	PORCELANATO	AZULEJO	LAJE
CLOSET	1	LAMINADO	PINTURA	LAJE
LAVABO	1	PORCELANATO	AZULEJO	LAJE
VARANDA	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE
DESPENSA	1	PORCELANATO	PINTURA	LAJE

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 450,00	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros) 15,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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 Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria SC MOTORS MULTIMARCAS LTDA
03 - Contato Telefônico Acompanhante (12) 98806-2804	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Alexandre Peixoto Ferreira; CAU/CREA: 5060877810; Data da Vistoria: 07/04/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 2.000.000,00
	Endereço Av. Paratehy, S/N/Reserva do Paratehy , Condomínio Reserva do Paratehy
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 2.000.000,00
	Área do terreno 798,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Active até 10%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reserva-do-paratehy-bairros-sao-jose-dos-campos-798m2-venda-RS1500000-ld-2546156493/
AMOSTRA 2	R\$ 1.350.000,00
	Endereço Av. Paratehy, S/N/Reserva do Paratehy , Condomínio Reserva do Paratehy
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 1.350.000,00
	Área do terreno 720,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive acima de 20%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reserva-do-paratehy-bairros-sao-jose-dos-campos-720m2-venda-RS1431000-ld-2552029689/
AMOSTRA 3	R\$ 1.165.000,00
	Endereço Av. Paratehy, S/N/Reserva do Paratehy , Condomínio Reserva do Paratehy
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 1.165.000,00
	Área do terreno 532,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive de 5% a 10%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-jaguary-bairros-sao-jose-dos-campos-532m2-venda-RS1165000-ld-2751957893/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 4	R\$ 1.050.000,00
	Endereço Av. Paratehy, S/N/Reserva do Paratehy , Condomínio Reserva do Paratehy
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 1.050.000,00
	Área do terreno 576,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive de 10% a 20%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-residencial-jaguary-bairros-sao-jose-dos-campos-576m2-venda-RS1050000-ld-2719698251/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 5	R\$ 2.600.000,00
	Endereço Av. Paratehy, S/N/Reserva do Paratehy , Condomínio Reserva do Paratehy
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 6
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 329,00
	Valor R\$ 2.600.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 450,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-residencial-jaguary-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-329m2-venda-RS2600000-ld-2624051617/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
1							
2							
3							
4							
5	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	433,42	R\$ 2.117,32	3,86	0,033	R\$ 7.902,23	R\$ 3.424.982,45
1						
2						
3						
4						
5	329,00	R\$ 2.117,32	2,65	0,084	R\$ 5.139,58	R\$ 1.690.922,66

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	798,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.506,27	1,00	0,90	1,07	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 2.526,32
2	720,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 1.875,00	1,00	0,90	1,06	1,00	1,43	-	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 2.514,38
3	532,00	R\$ 1.165.000,00	R\$ 2.189,85	1,00	0,90	1,07	1,00	1,11	-	-	-	-	-	1,490	S	R\$ 2.325,62
4	576,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 1.822,92	1,00	0,90	1,06	1,00	1,25	-	-	-	-	-	1,310	S	R\$ 2.149,22
5	450,00	R\$ 909.077,34	R\$ 2.020,17	1,00	0,90	1,00	1,09	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 1.981,79

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\$ 2.299,46	R\$ 1.609,62	R\$ 2.989,30

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.299,46	R\$ 2.138,33	R\$ 2.460,60
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
235.4909	10.2411	1.53	0.1401

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
450,00	R\$ 2.299,46	R\$ 1.034.758,66	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
433,42	R\$ 7.902,23	R\$ 3.424.982,45	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 4.459.741,11
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 4.460.000,00
Fator de liquidez	0,6747
Valor de venda forçada	R\$ 3.009.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 4.460.000,00

COMENTÁRIOS
Dados do Vistoriador: Nome: Alexandre Peixoto Ferreira; CAU/CREA: 5060877810; Data da Vistoria: 07/04/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 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 é elaborado com 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.



CONDOMÍNIO



VISTA RUA



ID Condomínio



VISTA RUA.



VISTA RUA



AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



VIZINHO



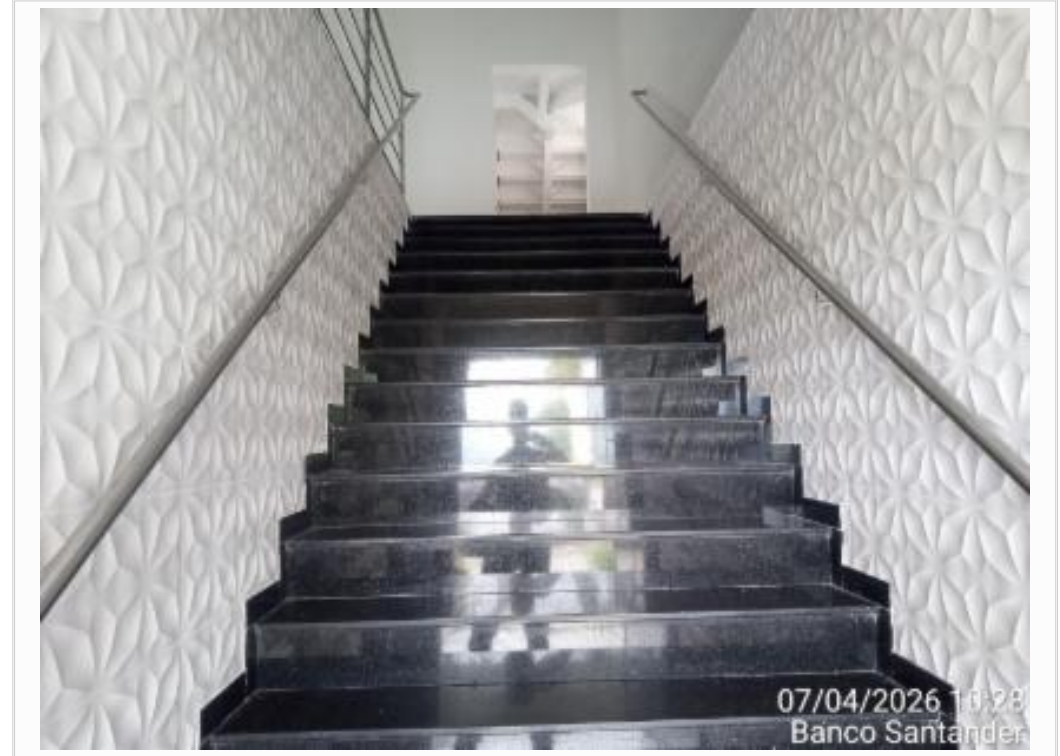
VIZINHO



MEDIDORES



GARAGEM



ACESSO



ADEGA.j



HALL



SALA.



COZINHA.



DESPENSA



LAVABO.



CHURRASQUEIRA



PISCINA



CORREDOR.



BANHEIRO.



LAVANDERIA



SALA TV.



ESCRITÓRIO.jp



SACADA.j



CLOSET.j



BANHEIRO 2.jp



SEUITE;j



BANHEIRO SUTIE.



SUITE 2.jp



BANHEIRO SUITE 2.



VARANDA.



DEPOSITO.jp