

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010272692	Data Solicitação 01/07/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RICARDO WILLIANS DOS SANTOS	CPF/CNPJ 268.811.578-27	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Pereira Telles	Número 528	Complemento	
Bairro Vila Santa Helena	Município Presidente Prudente	UF SP	CEP 19015690
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 51.600	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Presidente	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,62m²	75,10m²
R\$ 425,18/m²	R\$ 2.084,99/m²
R\$ 53.411,44	R\$ 156.582,84
VALOR DE MERCADO	
R\$ 210.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 142.000,00	

QUESTIONARIO

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 0		12 - N° de Dormitórios 0		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 75,10		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 75,10		
21 - Área Averbada (em m²) 75,10		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto

-	-	-	-	-
---	---	---	---	---

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
--------------------	-----------------------------------

	Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	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		Regular (Geométrico)	
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)	
125,62		4,00	
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)	
13,00		11,00	
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)	
16,40		100,00	
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA			

habitabilidade e ausência de vícios cons

Existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?	
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 T

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Mateus de Barros Manhani; CAU/CREA: 5069958871; Data da Vistoria: 02/07/2026. Coordenadas: -22.127852, -51.438795. Localizado no -º andar. . Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. As informações de padrão, conservação e idade, foram consideradas conforme laudo anterior fornecido pela Instituição Financeira.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

<

CÁLCULO DO COEFICIENTE

	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							

3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	

Avaliando	75,10	R\$ 2.172,71	1,21	0,209	R\$ 2.084,99	R\$ 156.582,84										
1																
2																
3	50,00	R\$ 2.172,71	0,91	0,164	R\$ 1.656,54	R\$ 82.827,18										
4	81,00	R\$ 2.172,71	0,67	0,209	R\$ 1.154,91	R\$ 93.547,58										
5	86,00	R\$ 2.172,71	0,67	0,209	R\$ 1.154,91	R\$ 99.322,12										
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

[illegible]

2	252,00	R\$ 100.000,00	R\$ 396,83	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 389,29
3	140,00	R\$ 66.172,82	R\$ 472,66	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 438,16
4	135,00	R\$ 66.452,42	R\$ 492,24	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 451,88
5	150,00	R\$ 75.677,88	R\$ 504,52	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 476,77

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	V
--------------	---

5	R\$ 425,18	R\$ 297,63	R\$ 552,74
SANEAMENTO			

5

	R\$ 420,10	R\$ 334,10	R\$ 430,30
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
44.4289	10.4494	1.53	0.143

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,62	R\$ 425,18	R\$ 53.411,44

Área construída averbada (m²) V

75,10	R\$ 2.084,99	R\$ 156.582,84
QUADRO DE RESUMO		

Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 210.000,00

Valor de venda forçada	R\$ 142.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Mateus de Barros Manhani; CAU/CREA: 5069958871; Data da Vistoria: 02/07/2026. Coordenadas: -22.127852, -51.438795. Localizado no 1º andar. Vistoria externa: logo, não obtomos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de metragem. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. Quando de avaliação por meio de valores alterados mediante vistoria interna o

verificação das a
fornecido pela Im

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 5 de Julho de 2026



506038326

imóvel avaliado, normas

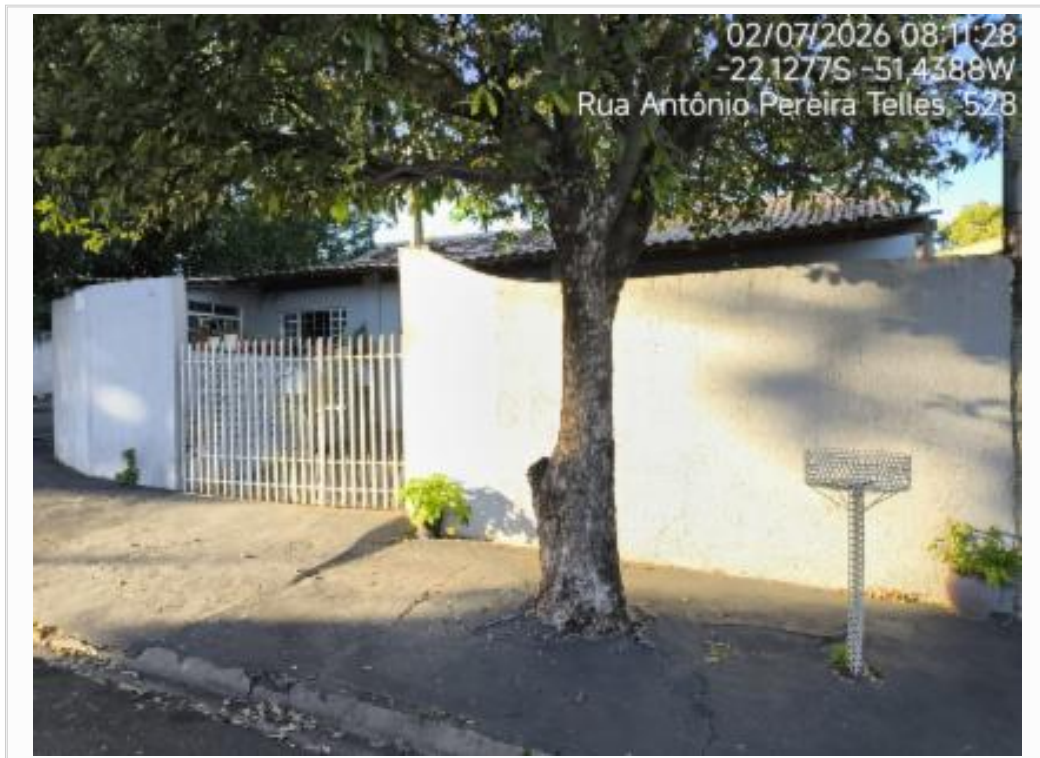
- **LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO:** este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem 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



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO



PLACA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



Vista da Rua



Croqui Amostras



Croqui Avaliando