

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010114464	Data Solicitação 24/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JASON JOSE VIEIRA		CPF/CNPJ 286.516.538-83

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maria Vieira	Número 67	Complemento Lote 21 Quadra B	
Bairro Parque Ramos Freitas	Município São Paulo	UF SP	CEP 02353120
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 254.083	Núm. Registro de Imóveis 15º CRI DE SÃO PAULO -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
176,00m ²	251,00m ²
R\$ 1.408,66/m ²	R\$ 1.711,34/m ²
R\$ 247.925,01	R\$ 429.547,34
VALOR DE MERCADO	
R\$ 677.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 457.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
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 0		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 0		
11 - N° de Banheiros 0		12 - N° de Dormitórios 0		
13 - N° de Vagas Cobertas 2		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 2		16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 251,00		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 251,00		
21 - Área Averbada (em m²) 251,00		22 - Área não Averbada (em m²) 16,00		
23 - Face do Imóvel Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria Externa		0	-	-

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	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 Bortolândia, Jardim Yara e Jardim Ibiratiba.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Active (> 10%)	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 176,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros) 8,00	06 - Lado Direito (em metros) 22,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 22,00	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? Não	04 - Observações No ato da vistoria do laudo anterior a área construída foi estimada em 235,00m², divergente do que consta na matrícula (0,00m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações No ato da vistoria do laudo anterior a área construída foi estimada em 235,00m², divergente do que consta no IPTU (251,00m²).
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	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 do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais 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.No laudo anterior, foi mencionado que nos cálculos considerou-se a área construída de 188,00 m², correspondente a 80% da área total construída de 235,00 m², em razão do padrão de acabamento da área da churrasqueira nos fundos. Caso essa metragem fosse novamente utilizada, o valor de avaliação resultaria em aproximadamente R\$ 570.000,00. Para efeitos de cálculo na presente avaliação, foi considerada a área edificada de 251,00 m², conforme informação constante no camê de IPTU.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00
	Endereço Travessa Manuel Antônio Ferreira, 0 , Jardim Ibiratiba Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 450.000,00 Área do terreno 410,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-ibiratiba-sp-2953657178.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1
	Endereço Rua Manuel Moraes Pontes, 0 , Vila Albertina Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 560.000,00 Área do terreno 406,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-albertina-sp-2956372114.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1
	Endereço Rua Alfredo Pardini, 0 , Jardim Yara Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 490.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-2-quartos-a-venda-em-jardim-yara-sp-2956389272.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1
	Endereço Travessa Isaura Nanni, 0 , Tremembé Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 500.000,00 Área do terreno 340,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-1-quartos-a-venda-em-tremembe-sp-2957900894.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1
	Endereço Rua Brasiluso Lopes, 97 , Jardim Peri Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 479.030,00 Área do terreno 310,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-brasiluso-lobes-horto-sao-paulo-sp-2957900894.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Métodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	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							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	251,00	R\$ 2.048,48	1,06	0,209	R\$ 1.711,34	R\$ 429.547,34
1						
2						
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	410,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.097,56	1,00	0,95	1,11	0,95	-	-	-	-	-	-	1,062	S	R\$ 1.107,73
2	406,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.379,31	1,00	0,95	1,11	0,95	-	-	-	-	-	-	1,062	S	R\$ 1.392,09
3	300,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.633,33	1,00	0,95	1,07	0,95	-	-	-	-	-	-	1,022	S	R\$ 1.586,39
4	340,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.470,59	1,00	0,95	1,09	0,95	-	-	-	-	-	-	1,042	S	R\$ 1.456,27
5	310,00	R\$ 479.030,00	R\$ 1.545,26	1,00	0,95	1,07	0,95	-	-	-	-	-	-	1,022	S	R\$ 1.500,85

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.408,66	R\$ 986,07	R\$ 1.831,26

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.408,66	R\$ 1.283,81	R\$ 1.533,52
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
182.4765	12.9539	1.53	0.1773

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
176,00	R\$ 1.408,66	R\$ 247.925,01
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
251,00	R\$ 1.711,34	R\$ 429.547,34

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 677.472,34
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 677.000,00
Fator de liquidez	0,6740
Valor de venda forçada	R\$ 457.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 677.000,00

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. No laudo anterior, foi mencionado que nos cálculos considerou-se a área construída de 188,00 m², correspondente a 80% da área total construída de 235,00 m², em razão do padrão de acabamento da área da churrasqueira nos fundos. Caso essa metragem fosse novamente utilizada, o valor de avaliação resultaria em aproximadamente R\$ 570.000,00. Para efeitos de cálculo na presente avaliação, foi considerada a área edificada de 251,00 m², conforme informação constante no camê de IPTU.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 28 de Outubro 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 DEPENDENCIAL 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 avaliando



logradouro



logradouro



ID do logradouro



vizinho lado esquerdo



vizinho lado direito



vizinho frontal



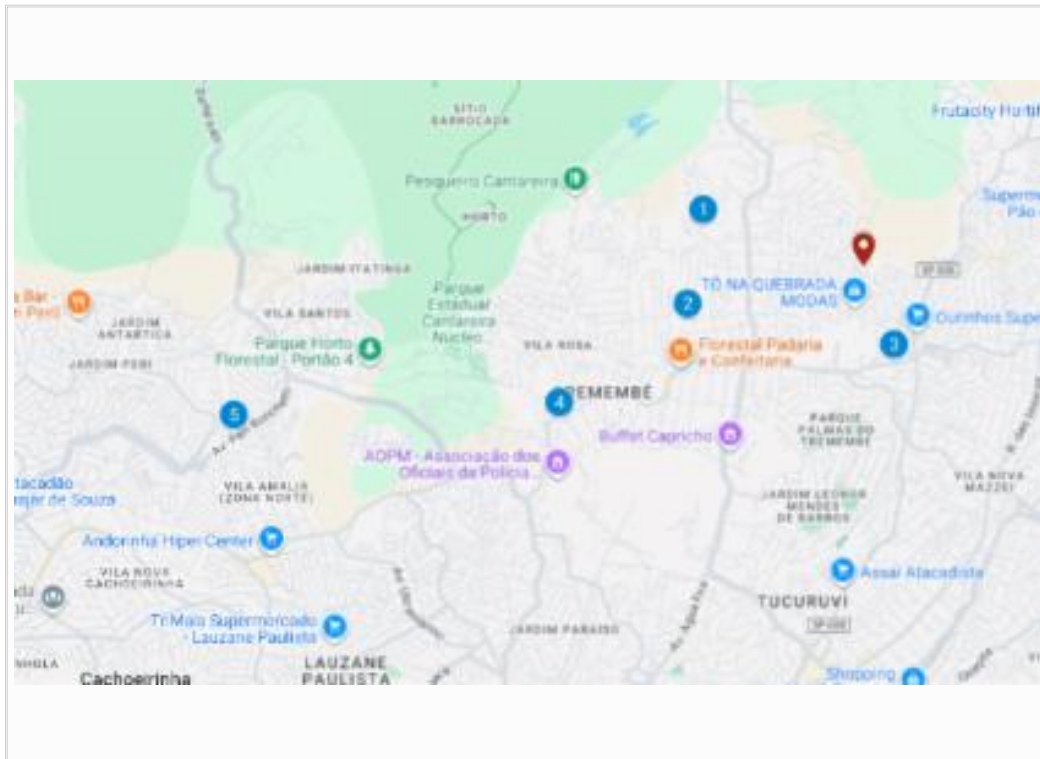
fachada do avaliando



fachada do avaliando



fachada do avaliando



Croqui