

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010499606-001055625	Data Solicitação 29/07/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente PATRICIA PEREIRA DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 307.633.728-97	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bindo Benfati	Número 1000	Complemento		
Bairro Conjunto Habitacional Antônio Papalardo	Município Mendonça	UF SP	CEP 15223000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 41.199	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI JOSÉ BONIFÁCIO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

92,00m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.461,95/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 227.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 162.000,00

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)

20

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

0

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)

92,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

92,00

21 - Área Averbada (em m²)

92,00

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
EXTERNA	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
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
Clínicas/Hospitais

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

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

220,80

04 - Testada/Frente (em metros)

0,00

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

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

Outros - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

at 220,80
ac 96,00

Juliana Bertoni
Cau A179241-5
21°11'11"S 49°34'46"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 170.000,00



Endereço

Rua Antonio Seron Neto, Sn/- , CONJ. HAB. JOSE CATARUCCI

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

68,00

Valor

R\$ 170.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.attria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rua-antonio-seron-neto-jose-bonifacio-sp-no-bairro-jardim-primavera-2/389a77b5-76ff-49ae-a5d8-6d80f81a606c>

AMOSTRA 2

R\$ 300.000,00



Endereço

R. Venerando Teixeira da Silva, Sn/- , CONJ. HAB. JOSE CATARUCCI

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

144,00

Valor

R\$ 300.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.attria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rua-antonio-seron-neto-jose-bonifacio-sp-no-bairro-jardim-primavera-2-com-garagem/a0f6d005-f8cf-4314-9bce-0643f3b65ded>

AMOSTRA 3

R\$ 200.000,00



Endereço

R. Enock Correa Leite, Sn/- , CONJ. HAB. JOSE CATARUCCI

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

131,00

Valor

R\$ 200.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

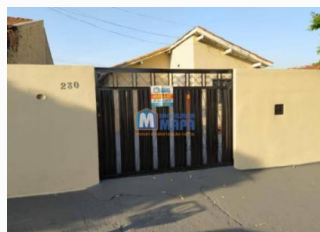
Terreno Plano

URL

<https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-jose-bonifacio-4-quartos-131-m/CA2170-MAPB>

AMOSTRA 4

R\$ 170.000,00



Endereço

Rua João Saura, Sn/- , CONJ. HAB. JOSE CATARUCCI

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

95,00

Valor

R\$ 170.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-jose-bonifacio-2-quartos-95-m/CA1277-MAPB>

AMOSTRA 5

R\$ 320.000,00



Endereço
Rua Antonio Scaramal, Sn/- , CONJ. HAB. JOSE CATARUCCI

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	1

Área privativa	Valor
135,00	R\$ 320.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
203,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-jose-bonifacio-2-quartos-135-m/CA1963-MAPB?from=sale>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	68,00	R\$ 2.500,00	0,95	1,00	1,18	0,93	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 2.636,25
2	144,00	R\$ 2.083,33	0,95	1,00	1,25	1,06	-	-	-	-	-	1,310	S	R\$ 2.592,71
3	131,00	R\$ 1.526,72	0,95	1,16	1,18	1,05	-	-	-	-	-	1,390	S	R\$ 2.016,03
4	95,00	R\$ 1.789,47	0,95	1,16	1,18	1,01	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 2.295,00
5	135,00	R\$ 2.370,37	0,95	1,00	1,18	1,05	-	-	-	-	-	1,230	S	R\$ 2.769,78
		R\$ 2.053,98												R\$ 2.461,95

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.461,95	R\$ 1.723,37	R\$ 3.200,54

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.461,95	R\$ 2.254,15	R\$ 2.669,76
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
303.7074	12.336	1.53	0.1688

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
92,00	R\$ 2.461,95	R\$ 226.499,71

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 226.499,71
Fator de liquidez	0,7168
Valor de venda forçada	R\$ 162.000,00

AValiação FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 227.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 31 de Julho 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.



(1) AVALIANDO.



(2) AVALIANDO.



(3) AVALIANDO.



(4) LOGRADOUIRO.



(5) PLACA DA RUA.



(6) LOGRADOURO.



(7) LOGRADOURO.



(9) VIZ.



(10) VIZ.



(11) VIZ.



(12) FACHADA E VIZINHOS.



(13) VIZ.



(14) VIZ.



(15) PLACA DA RUA.



(16) VIZ.



(17) VIZ.



(18) VIZ.



elementos