

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010478316	Data Solicitação 16/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente KATIA CRISTINA BELTRAME		CPF/CNPJ 156.614.848-01

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida General Osório	Número 531	Complemento Lote 3, parte do lote 11, Quadra 7	
Bairro Vila Trujillo	Município Sorocaba	UF SP	CEP 18060501
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 51.107	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Sorocaba\SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
372,00m ²	318,00m ²
R\$ 1.007,83/m ²	R\$ 2.426,02/m ²
R\$ 374.912,62	R\$ 771.475,80
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.146.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 774.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Início 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 - Nº Pavimentos da Unidade 2
11 - Nº de Banheiros 0	12 - Nº de Dormitórios 0
13 - Nº de Vagas Cobertas 1	14 - Nº de Vagas Descobertas 1
15 - Nº de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 318,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 318,00
21 - Área Averbada (em m²) 318,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	0	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Comercial	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 Shopping 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 Comercial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Declive (< 10%)	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 372,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 31,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 31,00	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 Matrícula não encerra área construída
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Na matrícula área de terreno é de 372,00 m², conforme calculo das dimensões, tal área diverge da área que consta no documento IPTU (360,00m²).
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? Não	10 - Observações Conforme verificado em vistoria externa, o avaliando aparenta estar em processo de reforma, sendo observados materiais de construção na área externa, indícios de intervenções recentes e movimentação de obras no local.
11 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não	18 - Observações Conforme verificado em vistoria externa, o avaliando aparenta estar em processo de reforma, sendo observados materiais de construção na área externa, indícios de intervenções recentes e movimentação de obras no local.
19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	20 - 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Maria José de Lima Aleixo, 0/0 , VILA TRUJILLO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 230.000,00 Área do terreno 167,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-trujillo-bairros-sorocaba-167m2-venda-RS230000-id-2843965294/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Piracicaba, 423/0 , VILA TRUJILLO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 5% a 10% URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-trujillo-bairros-sorocaba-300m2-venda-RS300000-id-283737553/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Afonso Pedrazzi, 0/0 , VILA TRUJILLO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 290.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 5% a 10% URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-trujillo-bairros-sorocaba-300m2-venda-RS290000-id-2811756813/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 399.000,00
	Endereço Rua Piracicaba, 0/0 , VILA TRUJILLO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 399.000,00 Área do terreno 363,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-trujillo-bairros-sorocaba-363m2-venda-RS399000-id-2803597075/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Piracicaba , 0/0 , VILA TRUJILLO Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 450.000,00 Área do terreno 383,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-trujillo-bairros-sorocaba-383m2-venda-RS450000-id-2824232533/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	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\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	318,00	R\$ 2.048,48	1,50	0,209	R\$ 2.426,02	R\$ 771.475,80
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	167,00	R\$ 230.000,00	R\$ 1.377,25	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.115,57
2	300,00	R\$ 300.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	0,95	1,11	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 954,00
3	300,00	R\$ 290.000,00	R\$ 966,67	1,00	0,90	0,95	1,11	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 922,20
4	363,00	R\$ 399.000,00	R\$ 1.099,17	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 979,36
5	383,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.174,93	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.068,02

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.007,83	R\$ 705,48	R\$ 1.310,18

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.007,83	R\$ 952,38	R\$ 1.063,28

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
81.0408	8.0411	1.53	0.11

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
372,00	R\$ 1.007,83	R\$ 374.912,62

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
318,00	R\$ 2.426,02	R\$ 771.475,80

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.146.388,43
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.146.000,00
Fator de liquidez	0,6748
Valor de venda forçada	R\$ 774.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.146.000,00
--	------------------

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, Terça-feira, 28 de Outubro de 2025

Heraldho 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 AVALIANDO



AVENIDA GENERAL OSÓRIO



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA 531 AVALIANDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO FRENTE



VIZINHO FRENTE



ESQUERDA AVENIDA GENERAL OSÓRIO



DIREITA AVENIDA GENERAL OSÓRIO



FACHADA



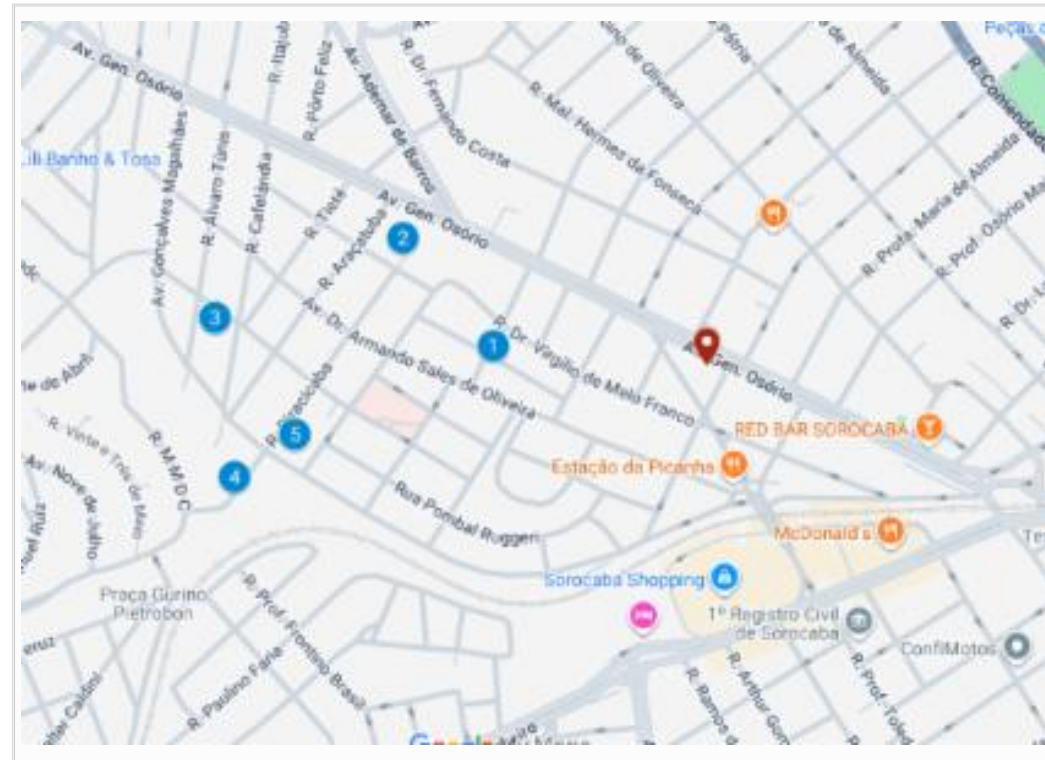
FACHADA



FACHADA



Croqui



Croqui