

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010495031	Data Solicitação 06/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SANDRA PEREIRA SENA	CPF/CNPJ 226.194.518-33	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Atlântica	Número 1498	Complemento L. 09, Q. XXV	
Bairro Vila Atlântica	Município Mongaguá	UF SP	CEP 11731110
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15.712	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI MONGAGUÁ - SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
225,00m²
R\$ 483,36/m²
R\$ 108.755,26
ÁREA CONSTRUÍDA
64,10m²
R\$ 4.177,12/m²
R\$ 267.753,42
VALOR DE MERCADO
R\$ 377.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 264.000,00

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) 10
05 - Ano Construção	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 64,10
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 64,10
21 - Área Averbada (em m²) 64,10	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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 225,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 45,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 45,00	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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante 1	04 - Observações Finais Engenheiro: Jonathan Martins CREA: 5070934832 Coordenadas: 24°05'51.7"S 46°39'04.7"W

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 350.000,00

	Endereço Avenida Marginal, SN/0, Vila Atlântica
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 91,00	Valor R\$ 350.000,00
Idade aparente 20	Qtd. Banheiros 3
Área do terreno 135,00	Qtd. Vagas 2
	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Regular
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-vera-cruz-mongagua-r-350-mil-3023354515.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-	

AMOSTRA 2 R\$ 550.000,00

	Endereço Rua São Paulo, SN/0, Vera Cruz
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 106,00	Valor R\$ 550.000,00
Idade aparente 5	Qtd. Banheiros 4
Área do terreno 260,00	Qtd. Vagas 4
	Padrão de acabamento Mínimo
	Estado de conservação Novo/Regular
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-piscina-e-churrasqueira-2-dormitorios-105-3005730452.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-favorites&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=11	

AMOSTRA 3 R\$ 150.000,00

	Endereço Rua dos Funcionários Públicos, SN/0, Vera Cruz
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 150.000,00
Área do terreno 330,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-vera-cruz-bairros-mongagua-com-garagem-270m2-venda-RS140000-id-2832568251/?source=ranking%2Cp	

AMOSTRA 4 R\$ 140.000,00

	Endereço Avenida Marina, SN/0, Vila Atlântica
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 140.000,00
Área do terreno 270,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mongagua-vila-atlantica-RS150000/id-21170131/	

AMOSTRA 5 R\$ 164.350,00

	Endereço Avenida Lourdes Costa da Pontes, SN/0, Vila Atlântica
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 164.350,00
Área do terreno 275,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vera-cruz-bairros-mongagua-275m2-venda-RS164350-id-2868100998/?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	10	Regular	70	28,29	0,025	20	0,084
1	20	Regular	70	14,57	0,025	20	0,164
2	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
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	64,10	R\$ 2.117,32	2,15	0,084	R\$ 4.177,12	R\$ 267.753,42
1	91,00	R\$ 2.117,32	1,74	0,164	R\$ 3.085,25	R\$ 280.757,62
2	106,00	R\$ 2.117,32	1,90	0,033	R\$ 3.896,29	R\$ 413.007,20
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	135,00	R\$ 69.242,38	R\$ 512,91	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,940	S	R\$ 433,92
2	260,00	R\$ 136.992,80	R\$ 526,90	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,040	S	R\$ 493,17
3	330,00	R\$ 150.000,00	R\$ 454,55	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,050	S	R\$ 429,55
4	270,00	R\$ 140.000,00	R\$ 518,52	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,050	S	R\$ 490,00
5	275,00	R\$ 164.350,00	R\$ 597,64	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,060	S	R\$ 570,15

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Fator Extra II), F7 (Fator Extra III), F8 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 483,36	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 338,35	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 628,36
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 483,36	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 444,33	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 522,38
Desvio padrão 57.0361	Coef. Variação 11.8	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1615

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 225,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 483,36	Valor parcial (R\$) R\$ 108.755,26
Área construída averbada (m²) 64,10	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.177,12	Valor parcial (R\$) R\$ 267.753,42

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 376.508,68
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 377.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 264.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 377.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 9 de Fevereiro 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.



Fachada



Identificação



Fachada



Fachada



Confrontante a esquerda



Confrontante direita



Vista da rua



Vista da rua



Croqui de localização



Croqui das amostras