

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010356061	Data Solicitação 14/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO FUMAGALLI	CPF/CNPJ 396.897.858-77	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sete	Número 56	Complemento Lt20B Qd39		
Bairro Balneário São João Batista 2	Município Peruíbe	UF SP	CEP 11771126	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 39361	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE PERUÍBE		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
77,72m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.609,69/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 436.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 305.000,00

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Outro - VISTORIA EXTERNA
09 - Fechamento das Paredes Outro - VISTORIA EXTERNA	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - VISTORIA EXTERNA	18 - Área Privativa (em m²) 77,72
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 77,72
21 - Área Averbada (em m²) 77,72	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

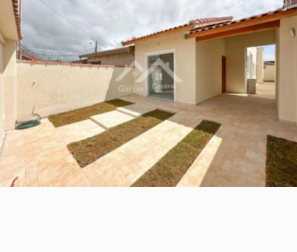
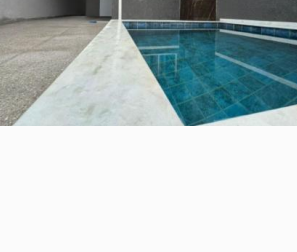
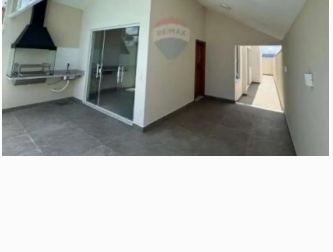
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Lajota	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	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-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 137,50	04 - Testada/Frente (em metros) 5,50
05 - Fundos (em metros) 5,50	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

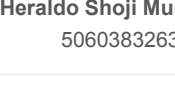
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Não
03 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.
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 No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). 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. Coordenadas: -24.301458, -46.993093. Dados vistoriador: REGINALDO AMARO DE OLIVEIRA; CAU/CREA 2617195457; Data: 16/04/2026.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Monte Castelo, S/N/0 , Balneário São João Batista Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 84,00 Valor R\$ 450.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 135,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-peruibe-3017064885.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=1	
AMOSTRA 2		R\$ 435.000,00
	Endereço Rua Benedito Augusto de Freitas, S/N/0 , Balneário São João Batista Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 3 Área privativa 87,00 Valor R\$ 435.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Mínimo Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 162,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-peruibe-3006202742.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=27	
AMOSTRA 3		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Sagres, S/N/0 , Balneário São João Batista Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 80,00 Valor R\$ 450.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 150,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-com-piscina-a-venda-na-praia-em-peruibe-sp-3009963760.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=3&n_pos=9	
AMOSTRA 4		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Sagres, S/N/0 , Balneário São João Batista Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 3 Área privativa 80,00 Valor R\$ 450.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 150,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-peruibe-balneario-sao-joao-batista-ii-150m2-R\$500000/id-37524273/	
AMOSTRA 5		R\$ 500.000,00
	Endereço Rua Alameda Flora Rica, S/N/0 , Balneário São João Batista Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 3 Área privativa 77,00 Valor R\$ 500.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Alto Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 150,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-peruibe-balneario-sao-joao-batista-ii-77m2-R\$500000/id-41525755/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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	84,00	R\$ 5.357,14	0,90	1,00	1,09	1,00	1,02	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 5.351,79	
2	87,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,24	1,00	1,03	-	-	-	-	1,270	S	R\$ 5.715,00	
3	80,00	R\$ 5.625,00	0,90	1,00	1,09	1,00	1,01	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.568,75	
4	80,00	R\$ 5.625,00	0,90	1,00	1,09	1,00	1,01	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.568,75	
5	77,00	R\$ 6.493,51	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.844,16	
R\$ 5.620,13														R\$ 5.609,69	
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 5.609,69		R\$ 3.926,78					R\$ 7.292,59							
SANEAMENTO															
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 5.609,69		R\$ 5.483,55					R\$ 5.735,82							
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade							
184.3443	3.2862		1.53					0.045							
DETALHAMENTO DOS VALORES															
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)									
77,72		R\$ 5.609,69				R\$ 435.984,98									
QUADRO DE RESUMO															
Valor de avaliação			R\$ 435.984,98												
Fator de liquidez			0,7000												
Valor de venda forçada			R\$ 305.000,00												
AVALIAÇÃO FINAL															
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 436.000,00												
COMENTÁRIOS															

COMENTÁRIOS	
No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). 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. Coordenadas: -24.301458, -46.993093. Dados vistoriador: REGINALDO AMARO DE OLIVEIRA; CAU/CREA 2617195457; Data: 16/04/2026.	
RESPONSÁVEL PELO LAUDO	
São Paulo, Quinta-feira, 16 de Abril 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



rua



rua



fachada



fachada



medidor



medidor



vizinho esq



vizinho dir



vizinho frente



Croqui Avaliando



Croqui Elementos Amostrais