

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010369803	Data Solicitação 30/07/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARIA DE LOURDES DA SILVA	CPF/CNPJ 246.037.818-14	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Oscar Magrini	Número 63	Complemento	
Bairro Centro	Município Bertioga	UF SP	CEP 11250246
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5.844	Núm. Registro de Imóveis CRI de Bertioga/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
96,52m²	97,63m²
R\$ 1.806,29/m²	R\$ 2.489,02/m²
R\$ 174.343,39	R\$ 243.002,87
VALOR DE MERCADO	
R\$ 417.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 300.000,00	

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) 15										
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 -										
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 Outro - Pintura texturizada e cerâmica										
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 97,63										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 97,63										
21 - Área Averbada (em m²) 97,63	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel											
24 - Cômodos											
<table><thead><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr></thead><tbody><tr><td>VISTORIA EXTERNA</td><td>VISTORIA EXTERNA</td><td>VISTORIA EXTERNA</td><td>VISTORIA EXTERNA</td><td>VISTORIA EXTERNA</td></tr></tbody></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA
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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum										

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

96,52

04 - Testada/Frente (em metros)

7,92

05 - Fundos (em metros)**06 - Lado Direito (em metros)****07 - Lado Esquerdo (em metros)****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 a área construída foi estimada em 97,63m², divergente do que consta na matrícula (97,73m²).

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 97,63m², divergente do que consta no IPTU (97,73m²).

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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 Vistoriador: REGINALDO AMARO DE OLIVEIRA – CREA: 2617195457 Coordenadas: -23.84563382786999, -46.14146296485089 IPTU menciona dependência adicional de 32,54m².

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

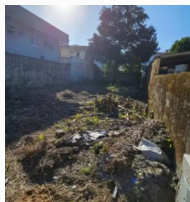
R. Cláudio Cezar de Aguiar Mauriz, Sn/- , Centro

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 430.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
350,00	Médio	Declive até 5%

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bertioga-centro-350m2-RS430000/id-37621162/

AMOSTRA 2



Endereço

R. John Wolthers, Sn/- , VILA ITAPANHAU

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 539.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bertioga-centro-300m2-RS539000/id-40600979/

AMOSTRA 3



Endereço

R. João Ramalho, Sn/- , VILA ITAPANHAU

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 650.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
395,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-area-edificada-a-venda-2996934941.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14

AMOSTRA 4



Endereço

R. Estevão da Costa, Sn/- , VILA ITAPANHAU

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
160,00	R\$ 800.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://henriquesimobiliaria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-centervalle-bertioga-sp-160m2-id-869

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Luiz Pereira de Campos, Sn/- , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
172,00	R\$ 980.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
371,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-171-m-por-r\$-980.000-3002473618.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=16

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia			Grau de precisão						Grau de fundamentação							
Método Evolutivo			III						II							
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke			Valor Residual (%)			Depreciação					
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025			20			0,122					
1																
2																
3																
4	30	Regular	70	42,86	0,025			20			0,259					
5	30	Regular	70	42,86	0,025			20			0,259					
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.		Depreciação			CUB Ajustado (R\$/m²)			Valor Final					
Avaliando	97,63	R\$ 2.044,29	1,39		0,122			R\$ 2.489,02			R\$ 243.002,87					
1																
2																
3																
4	160,00	R\$ 2.044,29	1,06		0,259			R\$ 1.599,65			R\$ 255.943,80					
5	172,00	R\$ 2.044,29	1,06		0,259			R\$ 1.599,65			R\$ 275.139,58					
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	350,00	R\$ 430.000,00	R\$ 1.228,57	1,15	0,90	1,17	1,05	-	-	-	-	-	-	1,370	S	R\$ 1.514,83
2	300,00	R\$ 539.000,00	R\$ 1.796,67	1,00	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 1.859,55
3	395,00	R\$ 650.000,00	R\$ 1.645,57	1,00	0,90	1,19	1,00	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 1.762,41
4	300,00	R\$ 544.056,20	R\$ 1.813,52	1,00	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 1.876,99
5	371,00	R\$ 704.860,42	R\$ 1.899,89	1,00	0,90	1,18	1,00	-	-	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 2.017,69
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 1.806,29		R\$ 1.264,40				R\$ 2.348,18									
SANEAMENTO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 1.806,29		R\$ 1.678,56				R\$ 1.934,03									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
186.6815	10.3351		1.53				0.1414									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
96,52		R\$ 1.806,29			R\$ 174.343,39											
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
97,63		R\$ 2.489,02			R\$ 243.002,87											

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 417.346,26
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 417.000,00
Fator de liquidez	0,7177
Valor de venda forçada	R\$ 300.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 417.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 4 de Agosto 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



id rua



rua



rua



fachada



fachada



id numérica



medidor



medidor



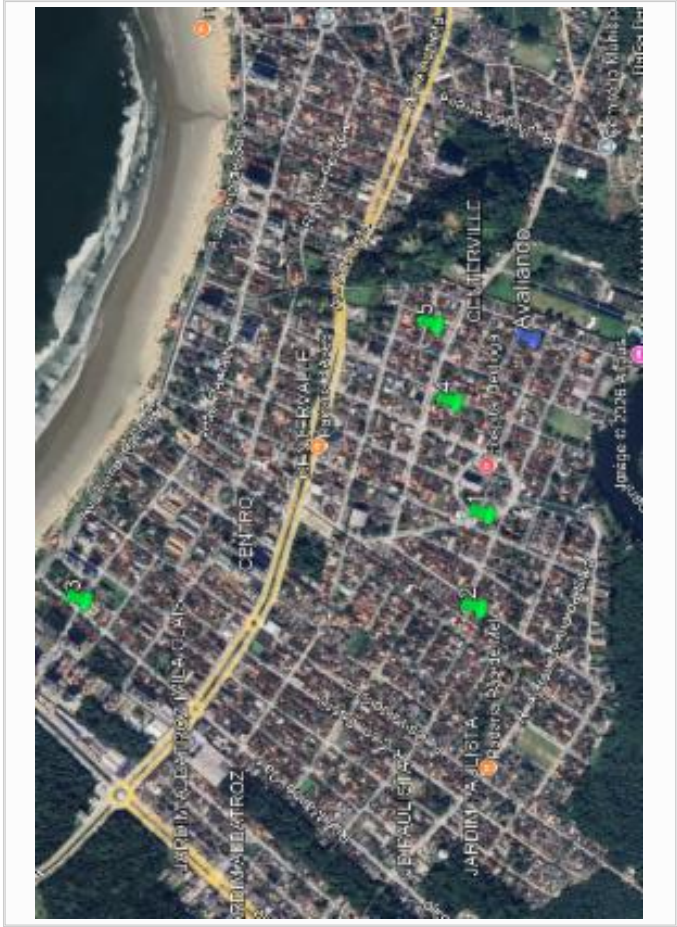
vizinho esq (n°53)



vizinho dir (nº73)



vizinho frente (nº42)



elementos