

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	N° do Pedido <b>0010307664</b>	Data Solicitação <b>29/05/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5.060.383.263</b>
Proponente <b>GABRIELLE CASTRO SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>450.128.948-12</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Antônio Sanches Peres</b>	Número <b>98</b>	Complemento	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Cafelândia</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>16500000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>15963</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Cafelândia</b>	IPTU

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

407,29m<sup>2</sup>

R\$ 280,32/m<sup>2</sup>

R\$ 114.172,07

#### ÁREA CONSTRUÍDA

291,27m<sup>2</sup>

R\$ 1.634,20/m<sup>2</sup>

R\$ 475.994,61

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 590.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 424.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 291.27
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 291.27
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 291.27	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 407.29	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 13.45
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 0	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 0
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 0	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 1

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria Externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria Externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria Externa	

**04 - Observações Finais**

Dados do Vistoriador: Nome: Flavius Luis Rodrigues Froes; CAU/CREA: 5060524730; Data da Vistoria: 30/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. O imóvel não possui identificação numérica no local, mas pode ser localizado através da identificação dos vizinhos laterais.

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 570.000,00				
	Endereço Rua Adolpho Mesquita, 603/0 , Centro	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 373,00	Valor R\$ 570.000,00	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 458,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://gioprisimobiliaria.com.br/imovel/r-adolpho-mesquita-603-vila-sylvia/">https://gioprisimobiliaria.com.br/imovel/r-adolpho-mesquita-603-vila-sylvia/</a>				
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 320.000,00				
	Endereço Rua Ricardo Torres, 37/0 , Jardim Moacyra	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 194,00	Valor R\$ 320.000,00	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Área do terreno 283,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://gioprisimobiliaria.com.br/imovel/rua-ricardo-torres-37-jardim-moacyra-cafelandia/">https://gioprisimobiliaria.com.br/imovel/rua-ricardo-torres-37-jardim-moacyra-cafelandia/</a>				
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 180.000,00				
	Endereço Rua Antônio Sanches Peres, 0/0 , Centro	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 180.000,00		
	Área do terreno 529,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://sp.mg.fimoveis.com.br/terreno1casa1venda1sp1cafelandia1no1centro1cidade1casa1precisando-296701267">https://sp.mg.fimoveis.com.br/terreno1casa1venda1sp1cafelandia1no1centro1cidade1casa1precisando-296701267</a>				
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 250.000,00				
	Endereço Rua José Rodrigues Correa, 0/0 , Centro	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 140,00	Valor R\$ 250.000,00	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Área do terreno 220,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://www.exodogenesiginter.com.br/imovel/2444248/casa-venda-cafelandia-sp-centro">https://www.exodogenesiginter.com.br/imovel/2444248/casa-venda-cafelandia-sp-centro</a>				
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 450.000,00				
	Endereço Rua Antônio Sanches Perez, 380/0 , Centro	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 220,00	Valor R\$ 450.000,00	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 625,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL <a href="https://gioprisimobiliaria.com.br/imovel/avenida-dionizia-zuchfi-470-penna-cafelandia/">https://gioprisimobiliaria.com.br/imovel/avenida-dionizia-zuchfi-470-penna-cafelandia/</a>				

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
--	--------------------------------	------------------------------------

**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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2	35	Regular Reparos simples	70	50,00	0,081	20	0,341
3							
4	35	Regular Reparos simples	70	50,00	0,081	20	0,341
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	291,27	R\$ 2.044,29	0,91	0,122	R\$ 1.634,20	R\$ 475.994,61
1	373,00	R\$ 2.044,29	0,78	0,259	R\$ 1.181,56	R\$ 440.721,41
2	194,00	R\$ 2.044,29	0,90	0,341	R\$ 1.212,47	R\$ 235.218,87
3						
4	140,00	R\$ 2.044,29	0,91	0,341	R\$ 1.225,94	R\$ 171.631,64
5	220,00	R\$ 2.044,29	0,91	0,313	R\$ 1.278,03	R\$ 281.166,33

**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	458,00	R\$ 129.278,59	R\$ 282,27	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 261,66	
2	283,00	R\$ 84.781,13	R\$ 299,58	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 258,84	
3	529,00	R\$ 180.000,00	R\$ 340,26	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 327,67	
4	220,00	R\$ 78.368,36	R\$ 356,22	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 298,16	
5	625,00	R\$ 168.833,67	R\$ 270,13	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 255,28	

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 280,32</b>	<b>R\$ 196,22</b>	<b>R\$ 364,42</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 280,32</b>	<b>R\$ 258,69</b>	<b>R\$ 301,95</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>31.6126</b>	<b>11.2773</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1543</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>407,29</b>	<b>R\$ 280,32</b>	<b>R\$ 114.172,07</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>291,27</b>	<b>R\$ 1.634,20</b>	<b>R\$ 475.994,61</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 590.166,68</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 590.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7190</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 424.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 590.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Flavius Luis Rodrigues Froes; CAU/CREA: 5060524730; Data da Vistoria: 30/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. O imóvel não possui identificação numérica no local, mas pode ser localizado através da identificação dos vizinhos laterais.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 30 de Maio de 2025

**Heraldo Shoji Munakata**  
5.060.383.263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e, sendo este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceita 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



Fachada



Fachada



Identificação Numérica



Vista da Rua



Vista da Rua



Vizinho Lateral Identificação Numérica



Vizinho Lateral



Vizinho Lateral



Vizinho Lateral Identificação Numérica



Mapa Avaliando



Mapa Amostras