

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010508606	Data Solicitação 03/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SÉRGIO LUIZ DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 325.984.618-27	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua dos Jacarandás	Número 244	Complemento LT 08, QD A		
Bairro Nossa Senhora do Perpétuo Socorro	Município Pindamonhangaba	UF SP	CEP 12424700	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.763	Núm. Registro de Imóveis O.R.I. de		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
2150,00m²	361,51m²
R\$ 244,11/m²	R\$ 2.640,86/m²
R\$ 524.834,58	R\$ 954.696,26
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.480.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.063.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		-		
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		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		361,51		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		0,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
0,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO							
01 - Região				02 - Infraestrutura Urbana			
Residencial Unifamiliar				Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone			
03 - Tipo de Pavimentação				04 - Restritivos			
Asfalto				Nenhum			
05 - Serviços Públicos e Comunitários				06 - Localização			
Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais				Urbano			
07 - Valor dos Imóveis da Região				08 - Área Urbanizada			
Estável				25% - 75%			
09 - Tendência de uso do terreno				10 - Situação do Bairro			
Residencial				Antigo			
11 - Limites do Bairro				12 - Padrão construtivo predominante na Região			
				Normal			
13 - Fatores Valorizantes							
Nenhum							

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
2.150,00		8,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
		100,00		

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

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - vistoria externa		vistoria externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
vistoria externa		22°58'01.8"S 45°29'18.5"W // Jéssica Dinorah dos Santos Lemes 41228735840		

AMOSTRAS

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	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	
1								
2								
3								
4								
5	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	361,51	R\$ 2.044,29	1,39	0,068	R\$ 2.640,86	R\$ 954.696,26	
1							
2							
3							
4							
5	317,00	R\$ 2.044,29	1,21	0,068	R\$ 2.309,20	R\$ 732.015,54	

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	1648,00	R\$ 380.000,00	R\$ 230,58	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 195,07
2	1500,00	R\$ 379.000,00	R\$ 252,67	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 218,30
3	2036,00	R\$ 740.000,00	R\$ 363,46	0,90	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 291,13
4	3000,00	R\$ 790.000,00	R\$ 263,33	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 246,48
5	1500,00	R\$ 467.984,46	R\$ 311,99	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 269,56

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

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 244,11	R\$ 170,88	R\$ 317,34



fachada avaliando



número



placa da rua



logradouro



logradouro



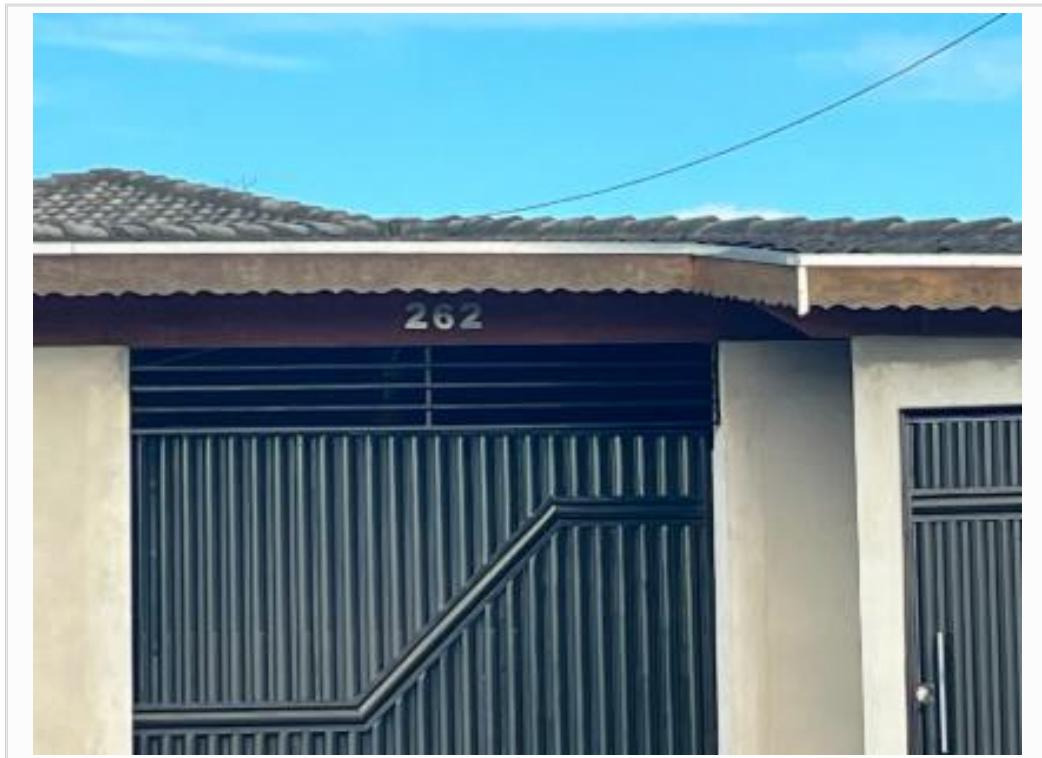
vizinho



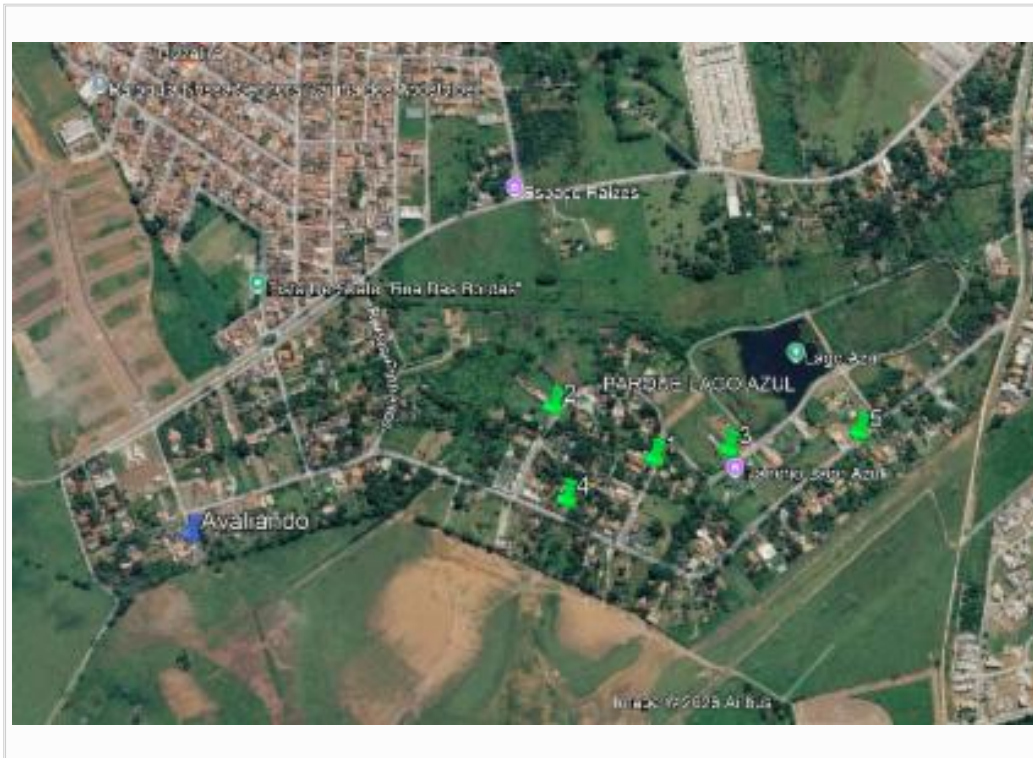
vizinho



vizinho



vizinho



Elementos