

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010508972</b>	Data Solicitação <b>13/04/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>EVANDRO DE MATOS AMORIM</b>		CPF/CNPJ <b>475.651.728-55</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Avenida Presidente Castelo Branco</b>	Número <b>16140</b>	Complemento <b>Apto 102, Residencial Melissa Miyazy</b>	
Bairro <b>Real</b>	Município <b>Praia Grande</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>11707450</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>219.084</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE PRAIA</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

**Comparativo direto de mercado**

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

#### GRAU DE PRECISÃO

**III**

#### ÁREA PRIVATIVA

**127,39m²**

#### VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

**R\$ 7.274,43/m²**

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 927.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 649.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Acabamento	Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
2021	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
2	2
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
2	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Celular/Resiliente
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	127,39
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
62,37	189,76
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
127,39	0,00
23 - Face do Imóvel	
Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala	2	Porcelanato	Pintura	Laje
Sacada	2	Porcelanato	Azulejo	Laje
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Laje
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejo	Laje
Suite	1	Porcelanato	Pintura	Laje
Banheiro suite	1	Porcelanato	Azulejo	Laje
Dormitório	2	Porcelanato	Pintura	Laje
Banheiro suite	1	Porcelanato	Azulejo	Laje

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
12	6
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
72	2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
R\$ 0,00	Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
Churrasqueira	
Interfone	
Piscina	
Sala de Ginástica	
Sala de Festas	
Videoke	



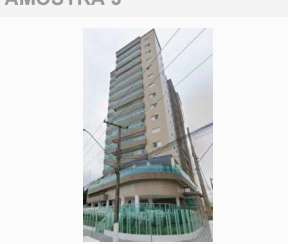

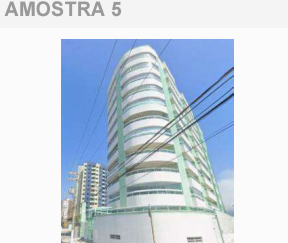
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Multifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefonia
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Métro Segurança Lazer Centro Comercial Ónibus Cafeteria de Lixo Shopping Escola Rede Bancária	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
-	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Vista Mar	

TERRENO	
01 - Fração Ideal (em %)	
1,91	

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
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 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem revestimentos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (se residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante/Vistoria
Proprietário/ Construtora	Exatidão
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
(11)9562-9928	Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan Martins; CAUCREA: 507094632; Data de Vistoria: 22/04/2025; Trata-se de um apartamento. Coordenada: 24°12'44,5" S; 47°32'10,0" W.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.300,00,00
 <p>Endereço: Av. Paul. Castello Branco, 161400 - Real</p> <p>Tipo de Imóvel: Apartamento</p> <p>Quantos: 4</p> <p>Dist. Banheiros: 3</p> <p>Dist. Vagas: 2</p> <p>Área privativa: Valor: R\$ 1300,00,00 Valor unitário (R\$/m²): R\$ 325,00</p> <p>Idade aparente: Padrão de acabamento: Novo/Regular</p> <p>Estado de conservação: Alto</p> <p>URL: <a href="https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-127m2-venda-R\$120000-64-288970732/">https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-127m2-venda-R\$120000-64-288970732/</a></p>	
AMOSTRA 2	R\$ 950,00,00
 <p>Endereço: Av. Paul. Castello Branco, 161400 - Real</p> <p>Tipo de Imóvel: Apartamento</p> <p>Quantos: 4</p> <p>Dist. Banheiros: 3</p> <p>Dist. Vagas: 2</p> <p>Área privativa: Valor: R\$ 950,00,00 Valor unitário (R\$/m²): R\$ 237,50</p> <p>Idade aparente: Padrão de acabamento: Novo/Regular</p> <p>Estado de conservação: Médio</p> <p>URL: <a href="https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-120m2-venda-R\$95000-64-279471171/">https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-120m2-venda-R\$95000-64-279471171/</a></p>	
AMOSTRA 3	R\$ 900,00,00
 <p>Endereço: Av. Paul. Castello Branco, 172600 - Real</p> <p>Tipo de Imóvel: Apartamento</p> <p>Quantos: 4</p> <p>Dist. Banheiros: 3</p> <p>Dist. Vagas: 2</p> <p>Área privativa: Valor: R\$ 900,00,00 Valor unitário (R\$/m²): R\$ 225,00</p> <p>Idade aparente: Padrão de acabamento: Novo/Regular</p> <p>Estado de conservação: Novo/Regular</p> <p>URL: <a href="https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-116m2-venda-R\$90000-64-28774136/">https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-116m2-venda-R\$90000-64-28774136/</a></p>	
AMOSTRA 4	R\$ 850,00,00
 <p>Endereço: Av. Paul. Castello Branco, 172200 - Real</p> <p>Tipo de Imóvel: Apartamento</p> <p>Quantos: 6</p> <p>Dist. Banheiros: 3</p> <p>Dist. Vagas: 2</p> <p>Área privativa: Valor: R\$ 850,00,00 Valor unitário (R\$/m²): R\$ 141,67</p> <p>Idade aparente: Padrão de acabamento: Novo/Regular</p> <p>Estado de conservação: Novo/Regular</p> <p>URL: <a href="https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-120m2-venda-R\$85000-64-286336027/">https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-120m2-venda-R\$85000-64-286336027/</a></p>	
AMOSTRA 5	R\$ 830,00,00
 <p>Endereço: Av. Paul. Castello Branco, 168700 - Real</p> <p>Tipo de Imóvel: Apartamento</p> <p>Quantos: 3</p> <p>Dist. Banheiros: 2</p> <p>Dist. Vagas: 1</p> <p>Área privativa: Valor: R\$ 830,00,00 Valor unitário (R\$/m²): R\$ 276,67</p> <p>Idade aparente: Padrão de acabamento: Novo/Regular</p> <p>Estado de conservação: Novo/Regular</p> <p>URL: <a href="https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-100m2-venda-R\$83000-64-278897734/">https://www.vivaReal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pentem-real-bairros-prab-grande-com-garagem-100m2-venda-R\$83000-64-278897734/</a></p>	

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mensuração	Grupo de processo	Grupo de fundamentação
Comparativo direto de mercado	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	127,00	R\$ 10.296,22	0,90	1,00	0,69	1,00	1,00	-	-	-	0,890	S	R\$ 8.199,21
2	100,00	R\$ 7.425,88	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.679,89
3	115,00	R\$ 7.028,09	0,90	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.256,79
4	120,00	R\$ 7.063,33	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	1,050	S	R\$ 6.892,76
5	100,00	R\$ 8.300,00	0,90	1,07	1,00	1,00	0,94	-	-	-	1,010	S	R\$ 7.644,70
		<b>R\$ 8.172,50</b>											<b>R\$ 7.274,43</b>

F1 (Idade), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -20% (R\$/m²)	Limite superior +20% (R\$/m²)
5	R\$ 7.274,43	R\$ 5.892,16	R\$ 8.956,76

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -20% (R\$/m²)	Limite superior +20% (R\$/m²)
5	R\$ 7.274,43	R\$ 5.829,94	R\$ 7.328,91
Desvio padrão	Coeff. Variação	T de Student	Intervalo Confiança
636,2162	8,7472	1,93	0,1197

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
127,39	R\$ 7.274,43	R\$ 926.689,20

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 926.689,20
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 648.682,44

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 927.200,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan Martins; CAUCREA: 507094632; Data de Vistoria: 22/04/2025; Trata-se de um apartamento. Coordenada: 24°12'44,5" S; 47°32'10,0" W.	

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 22 de Abril de 2025


Heráclio Shoji Munakata  
990903203

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou no financiamento em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas de avaliação adotadas pela Associação dos Realizadores do Real Estate Brasileiro (AREB) e seguindo os critérios e práticas orientadas pela Instituição Financeira adiante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL: O 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, áreas e eventuais ônus do imóvel.



fachada



vista da rua



vista da rua



confrontante direita



confrontante esquerda



confrontante esquerda



fachada



identificacao



hidmetro



corredor



identificacao



corredor



sala



sala



varanda



varanda



varanda



varanda



varanda



varanda



suite



suite



banheiro suite



suite



dormitorio



banheiro suite



corredor



cozinha



area de serviço



varanda



piscina



piscina



salão de festas



academia



corredor



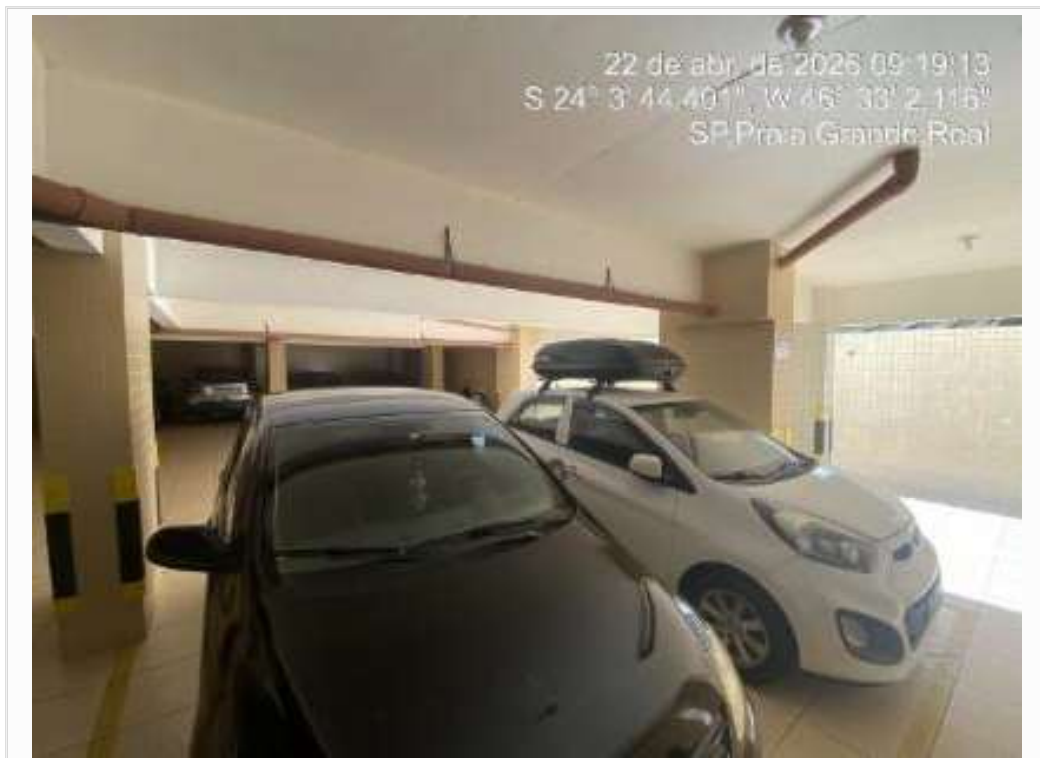
elevador



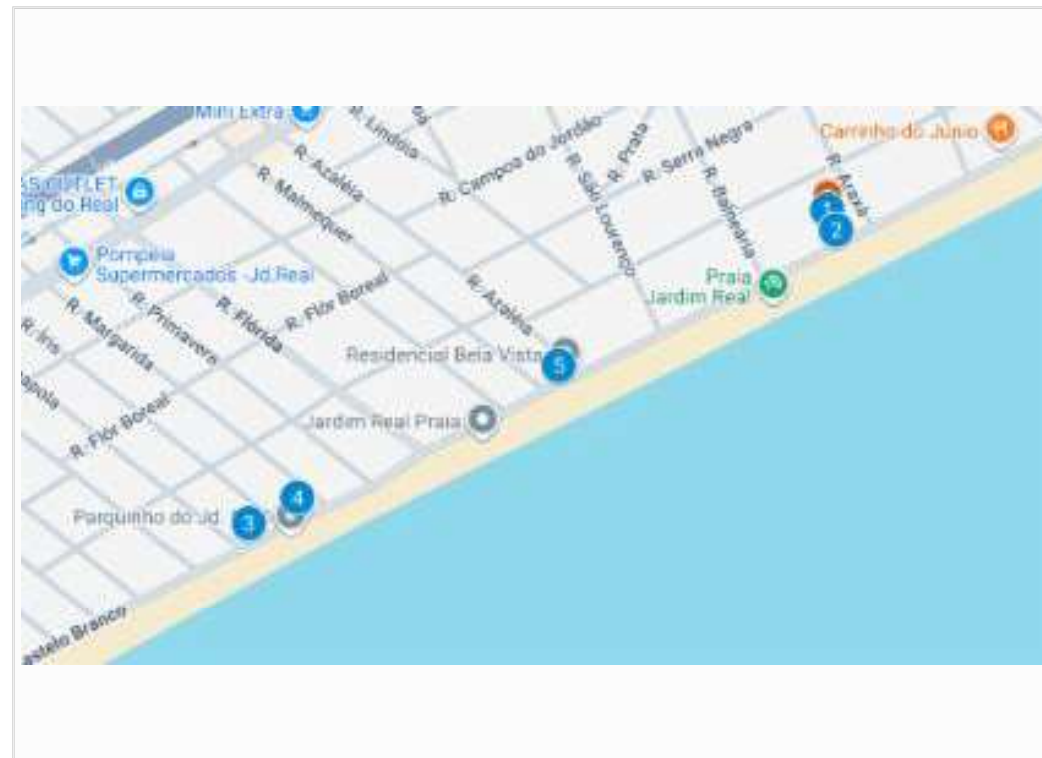
elevador



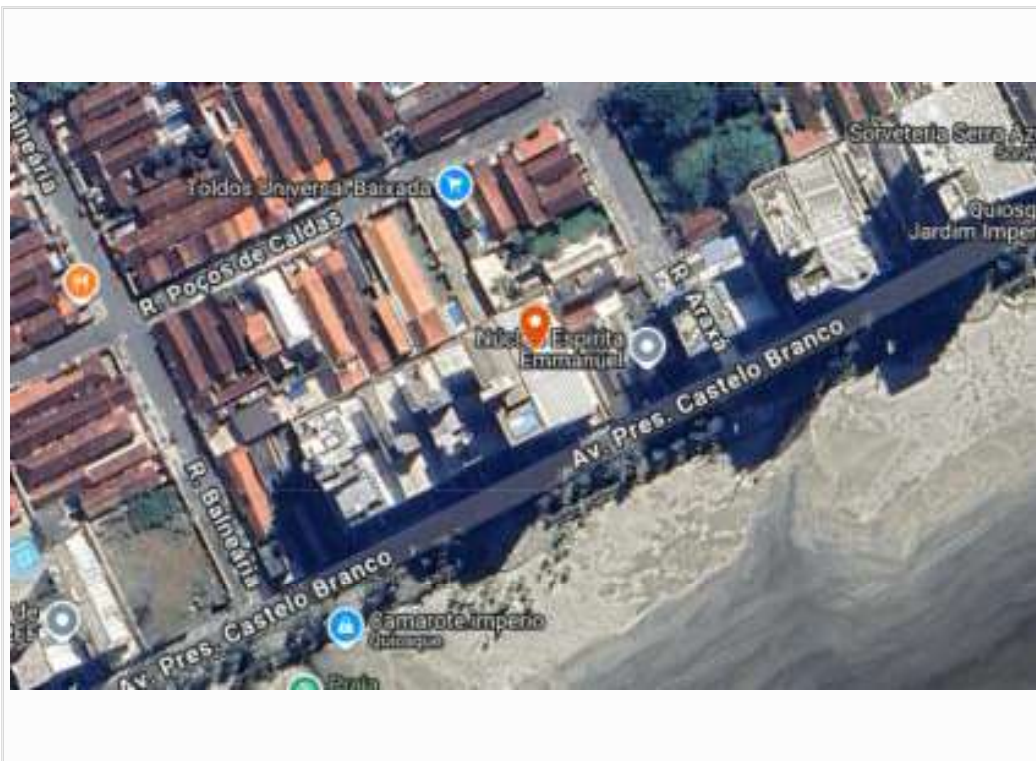
garagem



garagem



Mapa



Vista aérea avaliando