

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010369294	Data Solicitação 06/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ISAAC DIZOLELE MAUNGUDI		CPF/CNPJ 232.365.858-11

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida João Spadoto	Número 325	Complemento CS 07	
Bairro Sítios de Recreio Santa Rosa (Padre Nóbrega)	Município Marília	UF SP	CEP 17533283
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 49.645	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI MARÍLIA - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

2500,00m²

R\$ 168,81/m²

R\$ 422.013,21

ÁREA CONSTRUÍDA

658,31m²

R\$ 4.382,12/m²

R\$ 2.884.792,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 3.307.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 2.231.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Outro - Vistoria Externa
17 - Esquadrias Outro - Vistoria Externa	18 - Área Privativa (em m²) 658,31
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 658,31
21 - Área Averbada (em m²) 658,31	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	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 2.500,00	04 - Testada/Frente (em metros) 40,00
05 - Fundos (em metros) 40,00	06 - Lado Direito (em metros) 62,50
07 - Lado Esquerdo (em metros) 62,50	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? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo de Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais 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. Imóvel localizado na via interna, integrante do Condomínio Residencial Green Valley, com acesso pela Avenida João Spadoto, 325. Coordenadas: -22.159758, -49.999049.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.700.000,00
	Endereço Avenida João Spadoto, 325/0 , Sítios de Recreio Santa Rosa
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 240,00
	Valor R\$ 1.700.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 2750,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-2-quartos-sítios-de-recreio-santa-rosa-bairros-marilia-com-garagem-2750m2-venda-RS1700000-id-2834200056/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2	R\$ 2.900.000,00
	Endereço Rua Carlos Alberto Bazzo, 157/0 , Parque Residencial Santa Gertrudes
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 550,00
	Valor R\$ 2.900.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Baixo
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 2500,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-marilia-condominio-3003578594.html

AMOSTRA 3	R\$ 400.000,00
	Endereço Rua Carlos Alberto Bazzo, 157/0 , Parque Residencial Santa Gertrudes
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 400.000,00
	Área do terreno 2749,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive até 5%
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-marilia-parque-residencial-santa-gertrudes-12m2-RS400000/id-20248199/

AMOSTRA 4	R\$ 490.000,00
	Endereço Avenida João Spadoto, 325/0 , Sítios de Recreio Santa Rosa
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 490.000,00
	Área do terreno 2499,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sítios-de-recreio-santa-rosa-bairros-marilia-12m2-venda-RS490000-id-2780251926/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5	R\$ 1.800.000,00
	Endereço Avenida João Spadoto, 325/0 , Sítios de Recreio Santa Rosa
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 247,95
	Valor R\$ 1.800.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Novo Regular
	Área do terreno 2500,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-sítios-de-recreio-santa-rosa-bairros-marilia-com-garagem-2500m2-venda-RS1800000-id-2761534720/?source=ranking%2Crp

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
Avallando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
2	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
3							
4							
5	10	Novo 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
Avallando	658,31	R\$ 2.117,32	2,36	0,122	R\$ 4.382,12	R\$ 2.884.792,80
1	240,00	R\$ 2.117,32	2,66	0,121	R\$ 4.943,15	R\$ 1.186.355,06
2	550,00	R\$ 2.117,32	2,36	0,121	R\$ 4.384,81	R\$ 2.411.644,84
3						
4						
5	247,95	R\$ 2.117,32	2,66	0,068	R\$ 5.241,20	R\$ 1.299.554,79

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	2750,00	R\$ 513.644,94	R\$ 186,78	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 171,46
2	2500,00	R\$ 488.355,16	R\$ 195,34	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 175,81
3	2749,00	R\$ 400.000,00	R\$ 145,51	1,00	0,90	1,02	1,05	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 140,12
4	2499,00	R\$ 490.000,00	R\$ 196,08	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 176,47
5	2500,00	R\$ 500.445,21	R\$ 200,18	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 180,16

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 168,81	R\$ 118,16	R\$ 219,45

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 168,81	R\$ 157,63	R\$ 179,98
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
16.3281	9.6728	1.53	0.1324

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
2500,00	R\$ 168,81	R\$ 422.013,21
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
658,31	R\$ 4.382,12	R\$ 2.884.792,80

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 3.306.806,01
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 3.307.000,00
Fator de liquidez	0,6747
Valor de venda forçada	R\$ 2.231.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 3.307.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS

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. Imóvel localizado na via interna, integrante do Condomínio Residencial Green Valley, com acesso pela Avenida João Spadoto, 325. Coordenadas: -22.159758, -49.999049.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 8 de Fevereiro de 2026

Heraldho 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 DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



CROQUI



CROQUI