

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010067706	Data Solicitação 05/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente TATIANA DE OLIVEIRA RODRIGUES		CPF/CNPJ 357.006.048-92

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Mineiros do Tietê	Número 312	Complemento	
Bairro Vila Bancária Munhoz	Município São Paulo	UF SP	CEP 02758050
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 197.089	Núm. Registro de Imóveis 8º CRI SÃO PAULO/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA CONSTRUÍDA 82,50m ²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 4.847,77/m ²
VALOR DE MERCADO R\$ 400.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 270.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo de Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 2
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 82,50
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 82,50
21 - Área Averbada (em m²) 82,50	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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	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 Em Desenvolvimento
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) 66,00	04 - Testada/Frente (em metros) 3,30
05 - Fundos (em metros) 3,30	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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 -	
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. Coordenadas: -23.484320, -46.685143.	

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 360.000,00

	Endereço Rua dos Navegantes, 0/0 , Vila Penteadão		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 105,00	Valor R\$ 360.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Declive até 5%	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS360000-id-282830122/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 2 R\$ 375.000,00

	Endereço Rua Pedro Abelardo, 0/0 , Vila Cruz das Almas		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 100,00	Valor R\$ 375.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Active até 10%	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS375000-id-2828150921/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 3 R\$ 400.000,00

	Endereço Rua Reverendo José Carlos Nogueira, 111/0 , Parque Mandi		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 120,00	Valor R\$ 400.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS400000-id-2683712092/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 4 R\$ 410.000,00

	Endereço Rua Veiga Miranda, 68/0 , Vila Cruz das Almas		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 410.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS410000-id-2863383767/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 5 R\$ 410.000,00

	Endereço Rua Joaquim Rezende, 0/0 , Vila Marina		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 90,00	Valor R\$ 410.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 1,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS410000-id-275578027/?source=ranking%2Cp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	105,00	R\$ 3.428,57	0,95	1,00	1,00	1,42	1,06	-	-	-	-	1,480	S	R\$ 4.820,57
2	100,00	R\$ 3.750,00	0,95	1,00	1,00	1,30	1,05	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 4.809,37
3	120,00	R\$ 3.333,33	0,95	1,00	1,00	1,42	1,05	-	-	-	-	1,470	S	R\$ 4.855,00
4	90,00	R\$ 4.555,56	0,95	1,00	1,00	1,13	1,02	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 4.976,94
5	90,00	R\$ 4.555,56	0,95	1,00	1,00	1,13	1,02	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 4.976,94
		R\$ 3.924,60												R\$ 4.847,77

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.847,77	R\$ 3.393,44	R\$ 6.302,10

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.847,77	R\$ 4.755,49	R\$ 4.940,04
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
134.8576	2.7818	1.53	0.0381

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
82,50	R\$ 4.847,77	R\$ 399.940,78

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 399.940,78
Fator de liquidez	0,6749
Valor de venda forçada	R\$ 270.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	-----------------------

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. Coordenadas: -23.484320, -46.685143.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Março 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



Número



Placa da rua



Logradouro



Logradouro



Croqui 01



Croqui 02