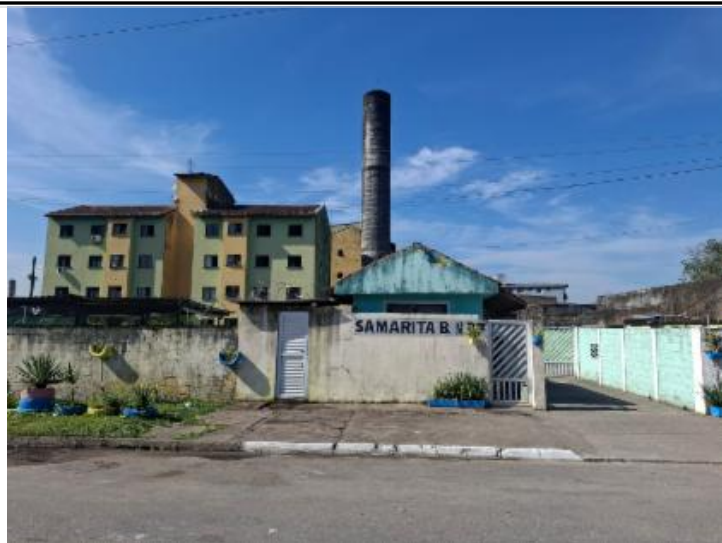


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010226789	Data Solicitação 15/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALESSANDRO DA SILVA LEMOS		CPF/CNPJ 192.184.088-95

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Eremita Santana do Nascimento	Número 37	Complemento Apartamento nº24, Bloco 10B	
Bairro Vila Iolanda	Município São Vicente	UF SP	CEP 11345205
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 132.018	Núm. Registro de Imóveis 01° CRI SÃO VICENTE - SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
47,14m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.435,22/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 162.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 116.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 47,14
19 - Área Comum (em m²) 5,97	20 - Área Total (em m²) 53,11
21 - Área Averbada (em m²) 53,11	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	0	-	-	-

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-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Parque	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 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 - Fração ideal (em %)	0,52

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 do Acompanhante Outros - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	
04 - Observações Finais Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Samarita-B, sendo 1 vaga Simples Descoberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 149.000,00
	Endereço Rua Seis, 0, Vila Iolanda
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 57,00
	Valor R\$ 149.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.614,04
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-ema-bairros-sao-vice-com-garagem-57m2-venda-RS149000-id-2778769293/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 2	R\$ 269.380,00
	Endereço Rua Rio de Janeiro, 0, Jardim Irmã Doiores
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 65,00
	Valor R\$ 269.380,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.144,31
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-independencia-bairros-sao-vice-com-garagem-65m2-venda-RS269380-id-2820872285/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 3	R\$ 179.160,00
	Endereço Rua José Lins do Rego, 18, Vila Cascatinha
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 48,00
	Valor R\$ 179.160,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.732,50
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-cascatinha-bairros-sao-vice-com-garagem-48m2-venda-RS179160-id-2820714064/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 4	R\$ 290.000,00
	Endereço Rua do Túnel, 227, Centro
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 77,00
	Valor R\$ 290.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.766,23
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bitaru-bairros-sao-vice-com-garagem-77m2-venda-RS290000-id-2802365876/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 5	R\$ 229.040,00
	Endereço Rua Guarany, 57, Parque São Vicente
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 89,00
	Valor R\$ 229.040,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.573,48
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vice-bairros-sao-vice-com-garagem-89m2-venda-RS229040-id-2821379514/?source=ranking%2Ccrp

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	57,00	R\$ 2.614,04	0,95	1,00	1,00	1,11	1,00	1,05	-	-	-	1,160	S	R\$ 2.880,67
2	65,00	R\$ 4.144,31	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	0,990	S	R\$ 3.897,72
3	48,00	R\$ 3.732,50	0,95	0,95	1,06	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.581,33
4	77,00	R\$ 3.766,23	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,06	-	-	-	1,010	S	R\$ 3.613,70
5	89,00	R\$ 2.573,48	0,95	0,95	1,00	1,11	1,17	1,08	-	-	-	1,310	S	R\$ 3.202,70
		R\$ 3.366,11												R\$ 3.435,22

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.435,22	R\$ 2.404,66	R\$ 4.465,79

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.435,22	R\$ 3.163,96	R\$ 3.706,49
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
396.4543	11.5409	1.53	0.1579

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
47,14	R\$ 3.435,22	R\$ 161.936,49	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 161.936,49
Fator de liquidez	0,7177
Valor de venda forçada	R\$ 116.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 162.000,00

COMENTÁRIOS
Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Samarita-B, sendo 1 vaga Simples Descoberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 17 de Julho de 2025

Herald 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



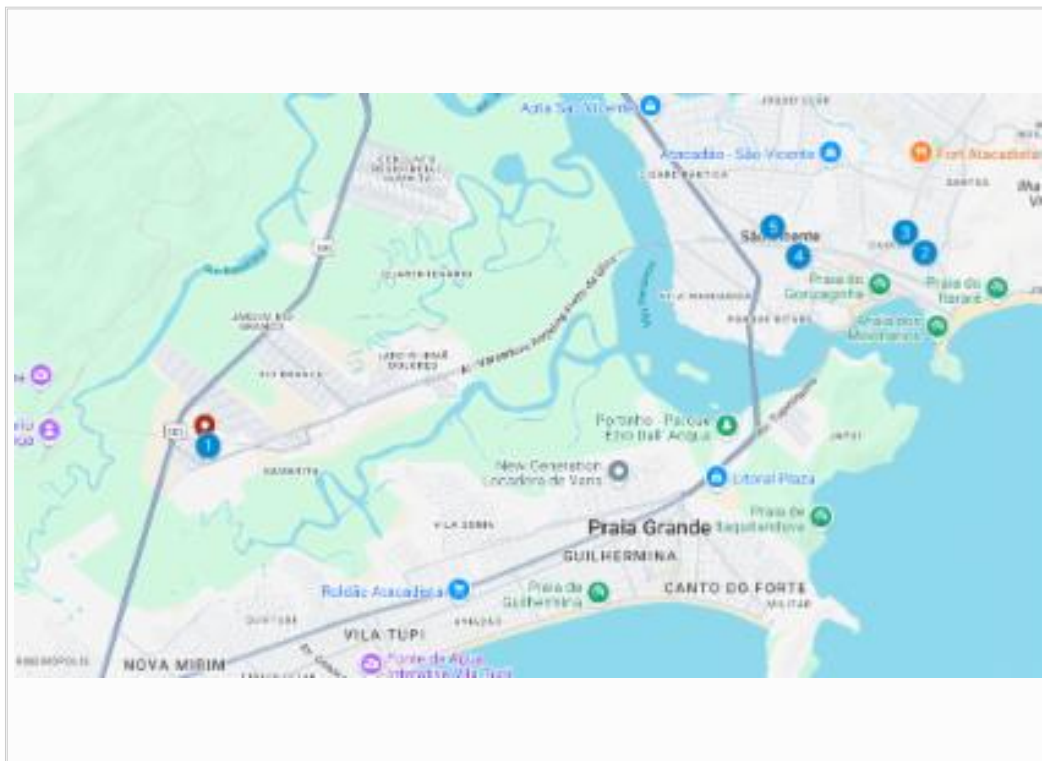
VISTA RUA



VISTA RUA



ID CONDOMÍNIO



CROQUI