

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010205153	Data Solicitação 28/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MAURILIO PEREIRA CAMPOS		CPF/CNPJ 727.191.178-20

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Bongiovani	Número 966	Complemento	
Bairro Jardim Bongiovani	Município Presidente Prudente	UF SP	CEP 19050250
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15440	Núm. Registro de Imóveis 2º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****270,00m²****R\$ 767,30/m²****R\$ 207.170,23****ÁREA CONSTRUÍDA****176,38m²****R\$ 3.178,62/m²****R\$ 560.644,41****VALOR DE MERCADO****R\$ 768.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 528.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado										
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 0	12 - N° de Dormitórios 0										
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0										
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura										
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 176.38										
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 176.38										
21 - Área Averbada (em m²) 176.38	22 - Área não Averbada (em m²) 0										
23 - Face do Imóvel											
24 - Cômodos											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno Plano</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Terreno Plano	1	0	0	0	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
Terreno Plano	1	0	0	0							

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 270	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 10	06 - Lado Direito (em metros) 27
07 - Lado Esquerdo (em metros) 27	08 - Fração ideal (em %) 100

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 avaliado 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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 176,38m², divergente do que consta no IPTU (176,37m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Luana Rafael de Souza; CAU/CREA: CREA: 5070630443; Data da Vistoria: 29/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria Externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 420.000,00
	Endereço Av. Cel. José Soares Marcondes, 0/0 , Jardim Bongiovani
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 420.000,00
	Área do terreno 525,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-bongiovani-3011818113.html
AMOSTRA 2	R\$ 450.000,00
	Endereço R. Bandeirante René Nobre, 0/0 , Jardim Bongiovani
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 450.000,00
	Área do terreno 700,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-para-venda-em-presidente-prudente-bongiovani-1044716162?lis=listing_1100
AMOSTRA 3	R\$ 250.000,00
	Endereço R. Dr. Albertino Sobrado, 0/0 , Jardim Bongiovani
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 250.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive de 5% a 10%
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-para-venda-em-presidente-prudente-jardim-bongiovani-1389981202?lis=listing_1100
AMOSTRA 4	R\$ 280.000,00
	Endereço R. Marrey Júnior, 0/0 , Jardim Bongiovani
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 280.000,00
	Área do terreno 350,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-para-venda-em-presidente-prudente-jardim-bongiovani-1283546066?lis=listing_1100
AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
	Endereço R. Donato Armelin, 0/0 , Jardim Bongiovani
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 250.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-para-venda-em-presidente-prudente-bongiovani-1167174459?lis=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	176,38	R\$ 2.044,29	1,77	0,122	R\$ 3.178,62	R\$ 560.644,41
1						
2						
3						
4						
5						

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	525,00	R\$ 420.000,00	R\$ 800,00	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 784,80
2	700,00	R\$ 450.000,00	R\$ 642,86	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 653,79
3	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33	1,00	0,90	1,03	1,11	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 855,00
4	350,00	R\$ 280.000,00	R\$ 800,00	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 770,40
5	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 772,50

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 767,30	R\$ 537,11	R\$ 997,49

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 767,30	R\$ 717,81	R\$ 816,78
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
72.3182	9.4251	1.53	0.129

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
270,00	R\$ 767,30	R\$ 207.170,23
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
176,38	R\$ 3.178,62	R\$ 560.644,41

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 767.814,64
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 768.000,00
Fator de liquidez	0,6883
Valor de venda forçada	R\$ 528.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 768.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Luana Rafael de Souza; CAU/CREA: CREA: 5070630443; Data da Vistoria: 29/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria Externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 29 de Maio de 2025

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



FACHADA



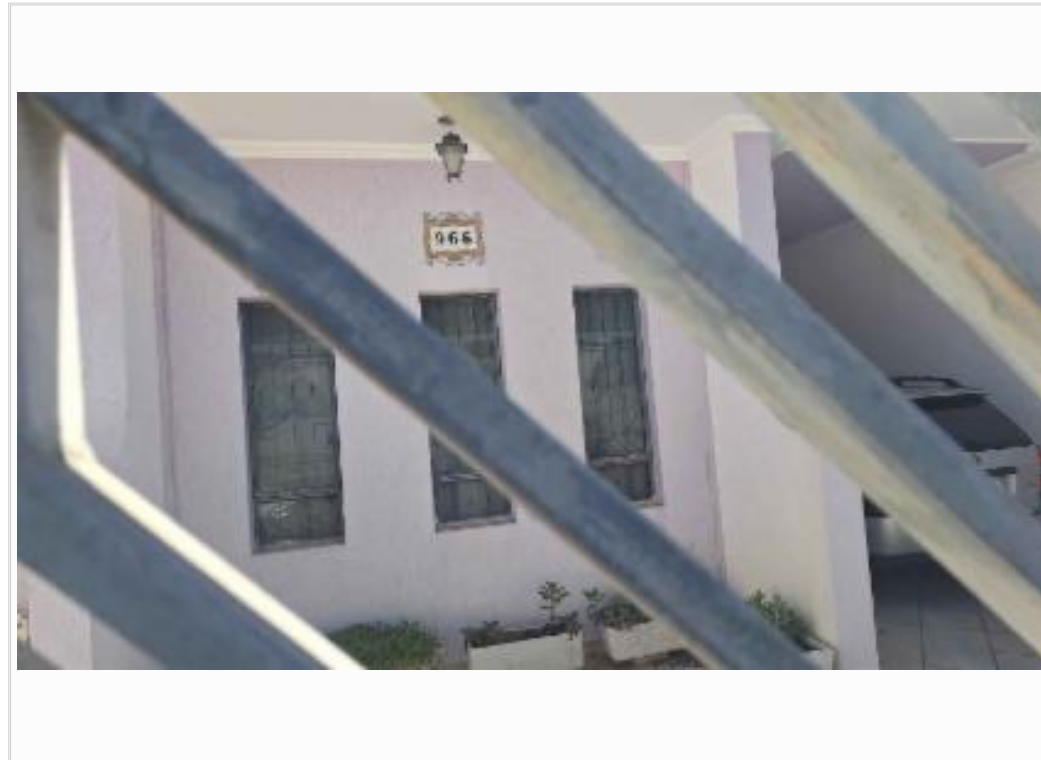
FACHADA



FACHADA



FACHADA



ID



PLACA



RUA



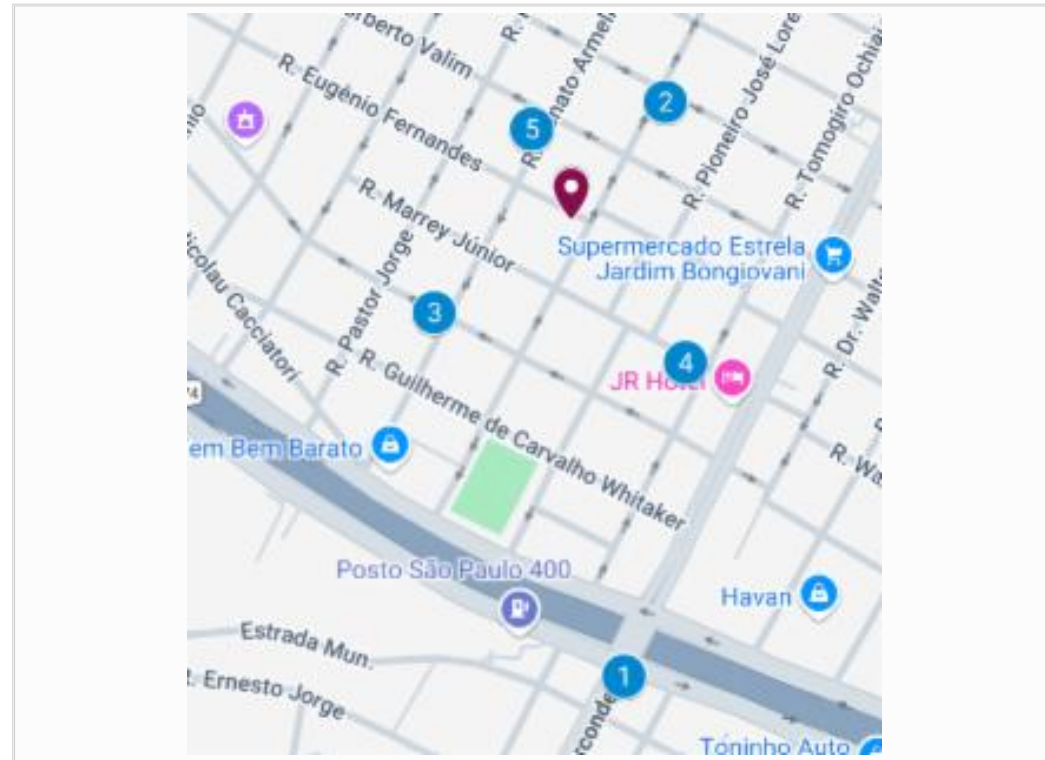
RUA



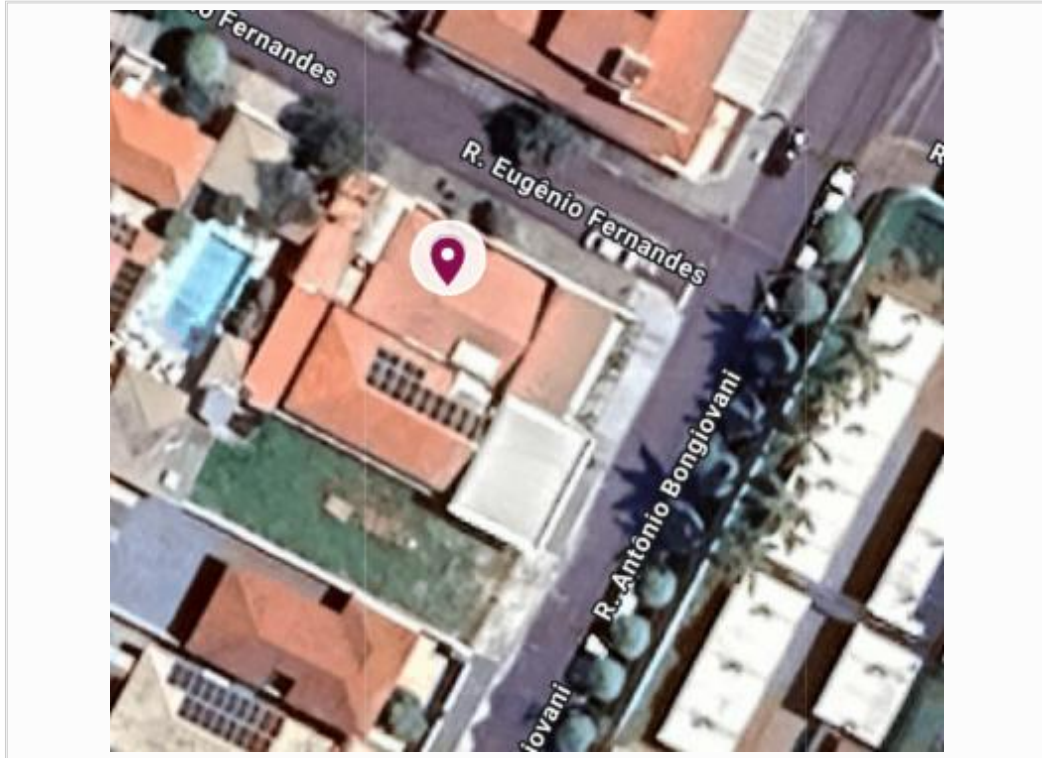
VIZ



VIZ



Amostras



Avaliando