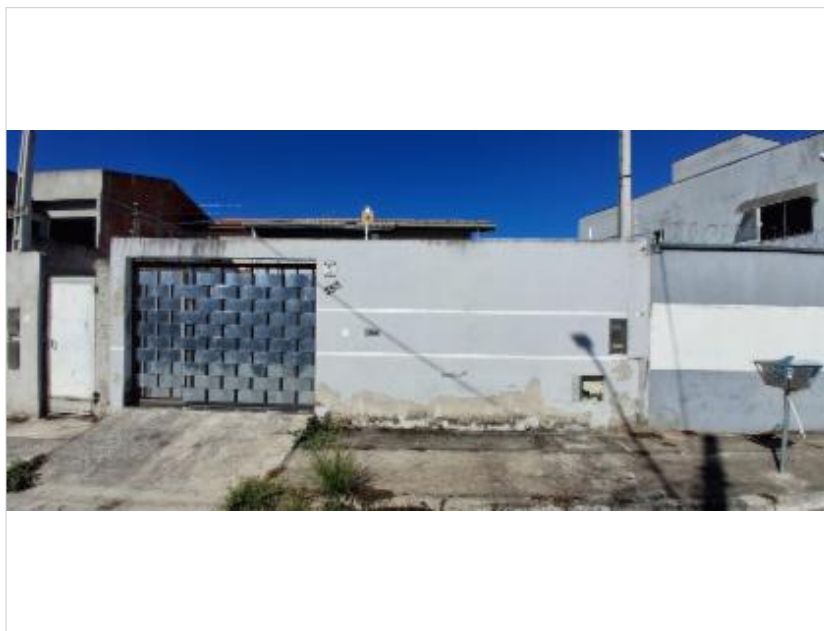


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010256577	Data Solicitação 17/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LUIS EDUARDO DE OLIVEIRA SOUZA		CPF/CNPJ 417.664.628-47

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ana Luzia Pereira	Número 355	Complemento CASA	
Bairro Loteamento Jardim Primavera	Município Lorena	UF SP	CEP 12610524
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.869	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI LORENA / SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****160,00m²****R\$ 544,26/m²****R\$ 87.081,64****ÁREA CONSTRUÍDA****63,19m²****R\$ 3.089,30/m²****R\$ 195.212,81****VALOR DE MERCADO****R\$ 282.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 203.000,00**

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) 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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 63,19
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 63,19
21 - Área Averbada (em m²) 63,19	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	-	-	-
Banheiro	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefonia
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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) 160	04 - Testada/Frente (em metros) 8
05 - Fundos (em metros) 8	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	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 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? Não
05 - Observações IPTU não menciona as áreas	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 "Dados do Vistoriador: Nome: Diogo Correa Ferreira da Costa; CAU/CREA: 5069967889; Data da Vistoria: 18/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vistoria Externa, 1 Vagas."

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 100.000,00
	<p>Endereço Rua Sebastião Gomes da Silva, 0 , Loteamento Jardim Primavera</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 100.000,00</p> <p>Área do terreno 185,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-jardim-primavera-bairros-lorena-185m2-venda-RS100000-id-2812974916/?source=ranking%2Crp</p>
	<p>Endereço Rua Therezinha Braga de Menezes, 0 , Loteamento Jardim Primavera</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 85.000,00</p> <p>Área do terreno 147,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-jardim-primavera-bairros-lorena-147m2-venda-RS85000-id-2764984550/?source=ranking%2Crp</p>
	<p>Endereço Rua Sebastião Gomes da Silva, 0 , Loteamento Jardim Primavera</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 180.000,00</p> <p>Área do terreno 294,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-jardim-primavera-bairros-lorena-294m2-venda-RS180000-id-2764987406/?source=ranking%2Crp</p>
	<p>Endereço Rua Jovino Benedito Pereira, 0 , Loteamento Jardim Primavera</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 69.000,00</p> <p>Área do terreno 147,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Declive de 5% a 10%</p> <p>URL https://www.imobiliariaescura.com.br/imovel/terreno-lorena-147-m/TE0033-LES9</p>
	<p>Endereço Rua João Paulo Tavares, 0 , Loteamento Jardim Primavera</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 100.000,00</p> <p>Área do terreno 183,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-lorena-loteamento-jardim-primavera-183m2-RS100000/id-30106872/</p>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	NovajRegular	70	7,14	0,003	19	0,033
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	63,19	R\$ 2.048,48	1,56	0,033	R\$ 3.089,30	R\$ 195.212,81
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	185,00	R\$ 100.000,00	R\$ 540,54	1,00	0,95	1,04	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 534,05
2	147,00	R\$ 85.000,00	R\$ 578,23	1,00	0,95	1,08	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 538,16
3	294,00	R\$ 180.000,00	R\$ 612,24	1,00	0,95	1,08	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 628,33
4	147,00	R\$ 69.000,00	R\$ 469,39	1,00	0,95	0,98	1,00	1,11	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 486,05
5	183,00	R\$ 100.000,00	R\$ 546,45	1,00	0,95	1,03	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 534,70

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 544,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 380,98	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 707,54
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 544,26	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 508,94	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 579,58
Desvio padrão 51.6206	Coef. Variação 9.4845	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1298

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 160,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 544,26	Valor parcial (R\$) R\$ 87.081,64
Área construída averbada (m²) 63,19	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.089,30	Valor parcial (R\$) R\$ 195.212,81

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 282.294,44
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 282.000,00
Fator de liquidez	0,7187
Valor de venda forçada	R\$ 203.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 282.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Diogo Correa Ferreira da Costa; CAU/CREA: 5069967889; Data da Vistoria: 18/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vistoria Externa, 1 Vagas. "

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Junho 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



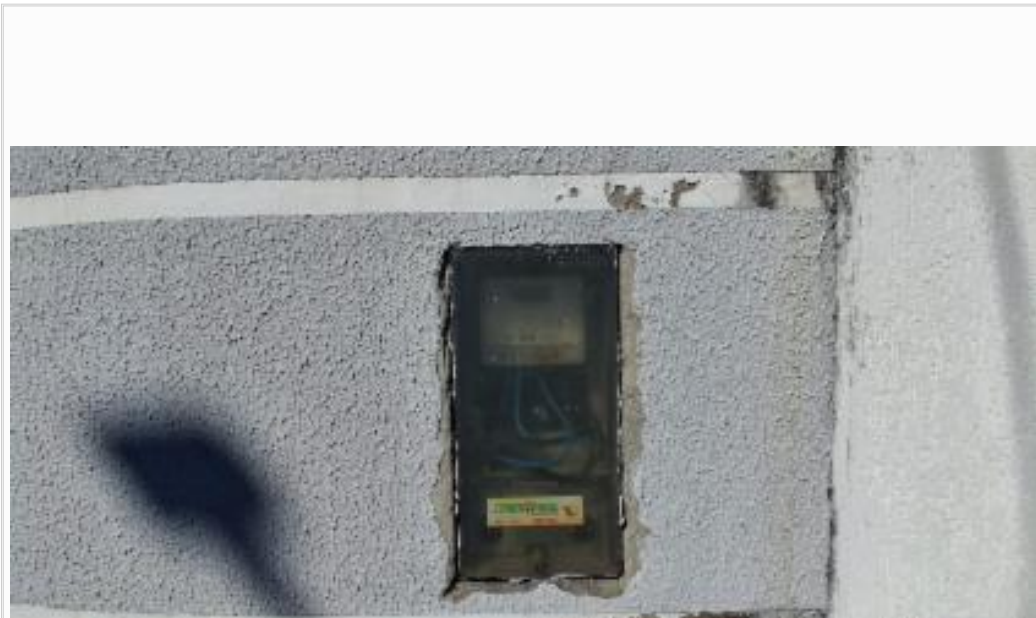
IDENTIFICAÇÃO



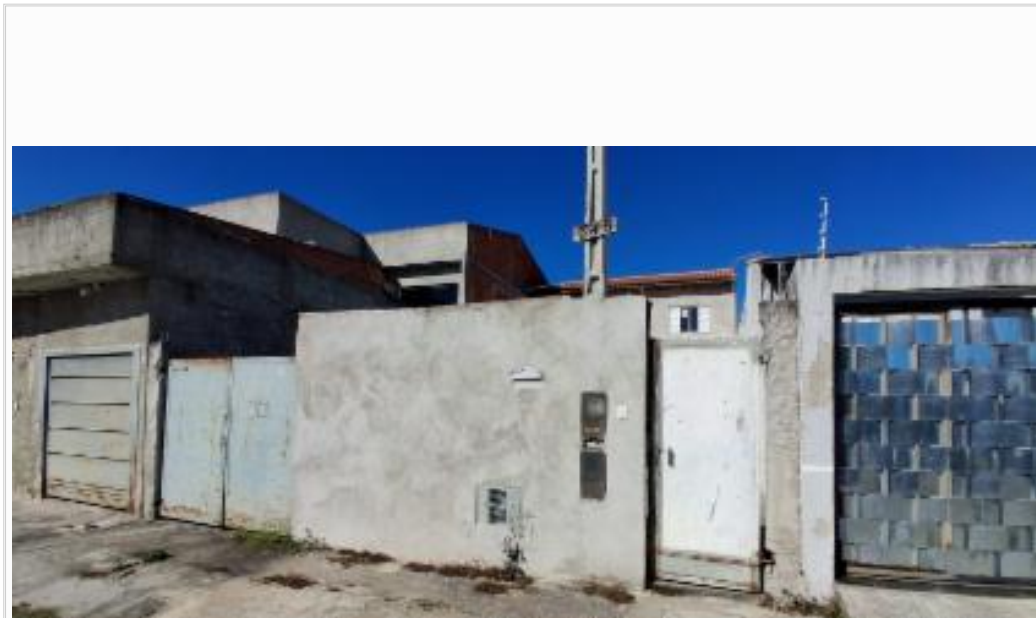
VIZINHO DIREITA



VISTA RUA.



MEDIDOR DE ENERGIA



VIZINHO ESQUERDA



VIZINHO FRENTE



HIDRÔMETRO



VISTA RUA.



VISTA RUA.



MAPA



MAPA