

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010396950	Data Solicitação 21/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARIA DE FATIMA DOS SANTOS NEVES		CPF/CNPJ 155.850.338-24

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Osvaldo Aranha	Número 175	Complemento Lote 18 da Quadra J	
Bairro Parque Residencial Itamarati	Município Adamantina	UF SP	CEP 17805248
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.242	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI ADAMANTINA/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

490,00m²

R\$ 341,11/m²

R\$ 167.141,49

ÁREA CONSTRUÍDA

54,53m²

R\$ 2.041,65/m²

R\$ 111.331,31

VALOR DE MERCADO

R\$ 278.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 192.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolada		
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 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 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) 54,53		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 54,53		
21 - Área Averbada (em m²) 54,53		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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) 490,00	04 - Testada/Frente (em metros) 14,00
05 - Fundos (em metros) 14,00	06 - Lado Direito (em metros) 35,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 35,00	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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 54,53m², divergente do que consta no IPTU (158,27m²).	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: Andreise Tainara; CAU/CREA: A161800-8; Data da Vistoria: 24/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas. 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. Para fins de cálculo, foi considerado as áreas mencionadas em Matrícula.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 160.000,00
	Endereço Rua da Liberdade, 0/0 , Vila Jamil de Lima Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 420,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 5% a 10% URL https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-vila-jamil-de-lima-em-adamantina/101207
AMOSTRA 2	R\$ 140.000,00
	Endereço Rua Jose Frizão, 0/0 , Vila Jamil de Lima Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 420,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5% URL https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-vila-jamil-de-lima-em-adamantina/101109
AMOSTRA 3	R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Vítório Romanini, 0/0 , Vila Cicma Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 500,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.solaradamantina.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-vila-cicma-em-adamantina/2665
AMOSTRA 4	R\$ 140.000,00
	Endereço Alameda dos Expedicionários, 0/0 , Vila Cicma Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 384,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5% URL https://www.solaradamantina.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-vila-cicma-em-adamantina/2555
AMOSTRA 5	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua José Vicente, 0/0 , Vila Cicma Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 5% a 10% URL https://www.solaradamantina.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-vila-cicma-em-adamantina/7845

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	20	Regular	70	28,57	0,025	18	0,168
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	54,53	R\$ 2.044,29	1,20	0,168	R\$ 2.041,65	R\$ 111.331,31
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	420,00	R\$ 160.000,00	R\$ 380,95	1,00	0,95	0,96	1,11	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 387,24
2	420,00	R\$ 140.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,95	0,96	1,05	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 319,83
3	500,00	R\$ 170.000,00	R\$ 340,00	1,00	0,95	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 326,23
4	384,00	R\$ 140.000,00	R\$ 364,58	1,00	0,95	0,94	1,05	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 342,89
5	360,00	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,95	0,93	1,11	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 329,33

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 341,11	R\$ 238,77	R\$ 443,44

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 341,11	R\$ 322,54	R\$ 359,67
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
27.1283	7.9531	1.53	0.1088

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
490,00	R\$ 341,11	R\$ 167.141,49
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
54,53	R\$ 2.041,65	R\$ 111.331,31

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 278.472,80
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 278.000,00
Fator de liquidez	0,6900
Valor de venda forçada	R\$ 192.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 278.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Andreise Tainara; CAU/CREA: A161800-8; Data da Vistoria: 24/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas. 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, Terça-feira, 3 de Fevereiro 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 do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação numérica do avaliando



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à esquerda



Identificação numérica do Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Identificação numérica do Vizinho à direita



Vizinho frontal



Identificação numérica do Vizinho fronta



Mapa amostral



Mapa do avaliando