

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400299714	Data Solicitação 11/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALDEMIR VERSANI DE SOUZA CALLOU		CPF/CNPJ 262.313.478-26

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pedro Vicente	Número 514	Complemento	
Bairro Luz	Município São Paulo	UF SP	CEP 01109010
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 44908	Núm. Registro de Imóveis 5º CRI São Paulo/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA CONSTRUÍDA 90,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 7.420,79/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 668.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 480.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40
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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 90,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 90,00
21 - Área Averbada (em m²) 90,00	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	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Outros - Misto	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 Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	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) 86,00	04 - Testada/Frente (em metros) 4,20
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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 de terreno foi estimada em 86,00m², divergente do que consta no IPTU (70,00m²).	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 Vistoriador: JONATHAN ORTIZ SILVA – CREA: 2621160638 Coordenadas: -23.525598, -46.623861 Matrícula menciona o prédio residencial, mas não traz suas metragens. Para efeito de área averbada/construída, foi utilizada a informação constante no IPTU (90m²).

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 550.000,00																																
	Endereço R. Diogo de Lara, 108/- , Luz																																
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>65,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 550.000,00</td><td colspan="4"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>40</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td colspan="3">Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr> <tr><td>Área do terreno</td><td>1,00</td><td>Padrão terreno</td><td>Médio</td><td colspan="3">Topografia</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	65,00	Valor	R\$ 550.000,00					Idade aparente	40	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-caninde-centro-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS550000-id-2861650446/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																										
Área privativa	65,00	Valor	R\$ 550.000,00																														
Idade aparente	40	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação			Regular																										
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia			Terreno Plano																										
AMOSTRA 2	R\$ 650.000,00																																
	Endereço Rua Antonio de Andrade, Sn/- , Luz																																
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>68,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 650.000,00</td><td colspan="4"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>40</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td colspan="3">Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr> <tr><td>Área do terreno</td><td>1,00</td><td>Padrão terreno</td><td>Médio</td><td colspan="3">Topografia</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	68,00	Valor	R\$ 650.000,00					Idade aparente	40	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-caninde-centro-sao-paulo-68m2-venda-RS650000-id-2808784325/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																										
Área privativa	68,00	Valor	R\$ 650.000,00																														
Idade aparente	40	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação			Regular																										
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia			Terreno Plano																										
AMOSTRA 3	R\$ 600.000,00																																
	Endereço R. Felisberto de Carvalho, Sn/- , Luz																																
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>110,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 600.000,00</td><td colspan="4"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>45</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td colspan="3">Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr> <tr><td>Área do terreno</td><td>1,00</td><td>Padrão terreno</td><td>Médio</td><td colspan="3">Topografia</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	110,00	Valor	R\$ 600.000,00					Idade aparente	45	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-caninde-centro-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS600000-id-2682150216/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																										
Área privativa	110,00	Valor	R\$ 600.000,00																														
Idade aparente	45	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação			Regular																										
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia			Terreno Plano																										
AMOSTRA 4	R\$ 800.000,00																																
	Endereço R. Frei Pacifico Wagner, Sn/- , Luz																																
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>92,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 800.000,00</td><td colspan="4"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>40</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td colspan="3">Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr> <tr><td>Área do terreno</td><td>1,00</td><td>Padrão terreno</td><td>Médio</td><td colspan="3">Topografia</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	92,00	Valor	R\$ 800.000,00					Idade aparente	40	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/casa-3-quartos-caninde-centro-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS800000-id-2869760476/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																										
Área privativa	92,00	Valor	R\$ 800.000,00																														
Idade aparente	40	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação			Regular																										
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia			Terreno Plano																										
AMOSTRA 5	R\$ 800.000,00																																
	Endereço R. Monsenhor Maximiano Leite, Sn/- , Luz																																
<table border="1"> <tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Casa</td><td>Qtd. Quartos</td><td>2</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>1</td><td>Qtd. Vagas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Área privativa</td><td>99,00</td><td>Valor</td><td>R\$ 800.000,00</td><td colspan="4"></td></tr> <tr><td>Idade aparente</td><td>40</td><td>Padrão de acabamento</td><td>Médio</td><td colspan="3">Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr> <tr><td>Área do terreno</td><td>1,00</td><td>Padrão terreno</td><td>Médio</td><td colspan="3">Topografia</td><td>Terreno Plano</td></tr> </table>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1	Área privativa	99,00	Valor	R\$ 800.000,00					Idade aparente	40	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/casa-3-quartos-caninde-centro-sao-paulo-com-garagem-99m2-venda-RS800000-id-2815305329/?source=ranking%2Crp
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	1																										
Área privativa	99,00	Valor	R\$ 800.000,00																														
Idade aparente	40	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação			Regular																										
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia			Terreno Plano																										

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	65,00	R\$ 8.461,54	0,90	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 7.006,16
2	68,00	R\$ 9.558,82	0,90	1,00	1,00	0,93	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 8.000,73
3	110,00	R\$ 5.454,55	0,90	1,16	1,17	1,05	-	-	-	-	-	1,380	S	R\$ 6.774,55
4	92,00	R\$ 8.695,65	0,90	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 7.904,35
5	99,00	R\$ 8.080,81	0,90	1,00	1,00	1,02	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 7.418,18
		R\$ 8.050,27												R\$ 7.420,79

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.420,79	R\$ 5.194,56	R\$ 9.647,03

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.420,79	R\$ 7.052,37	R\$ 7.789,22

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
538.4499	7.256	1.53	0.0993

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
90,00	R\$ 7.420,79	R\$ 667.871,42

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 667.871,42
Fator de liquidez	0,7190
Valor de venda forçada	R\$ 480.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 668.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 5 de Maio 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 avaliando



id rua



id vizinho esq



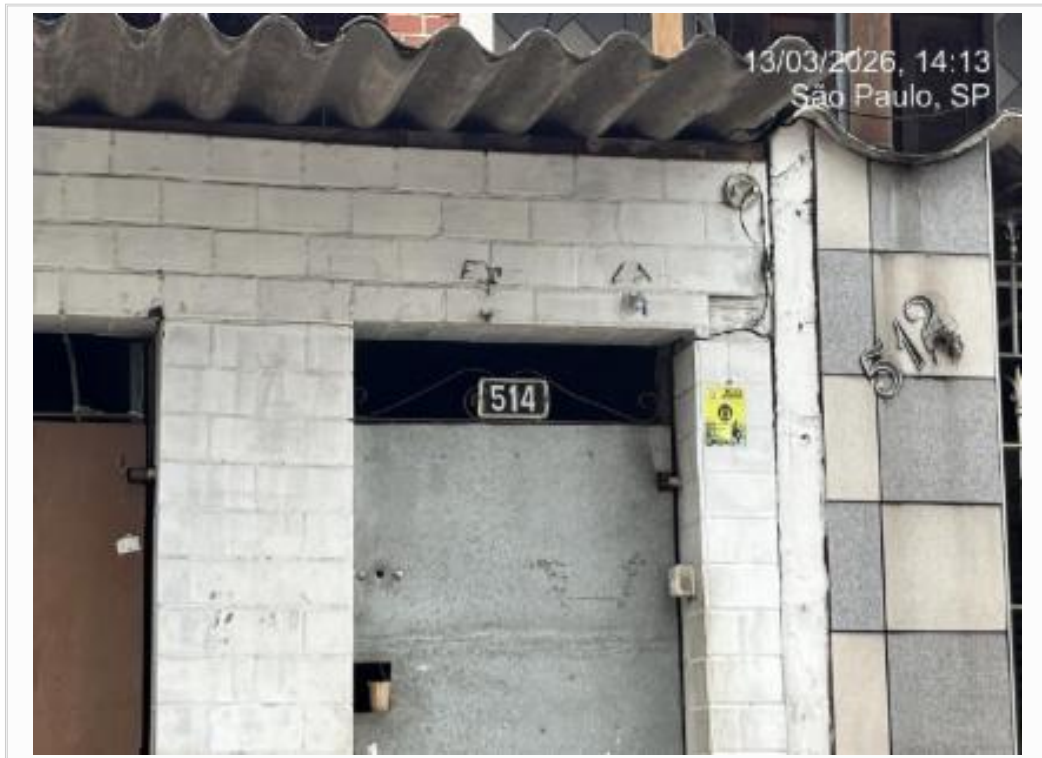
vizinho esq



id vizinho dir



vizinho dir



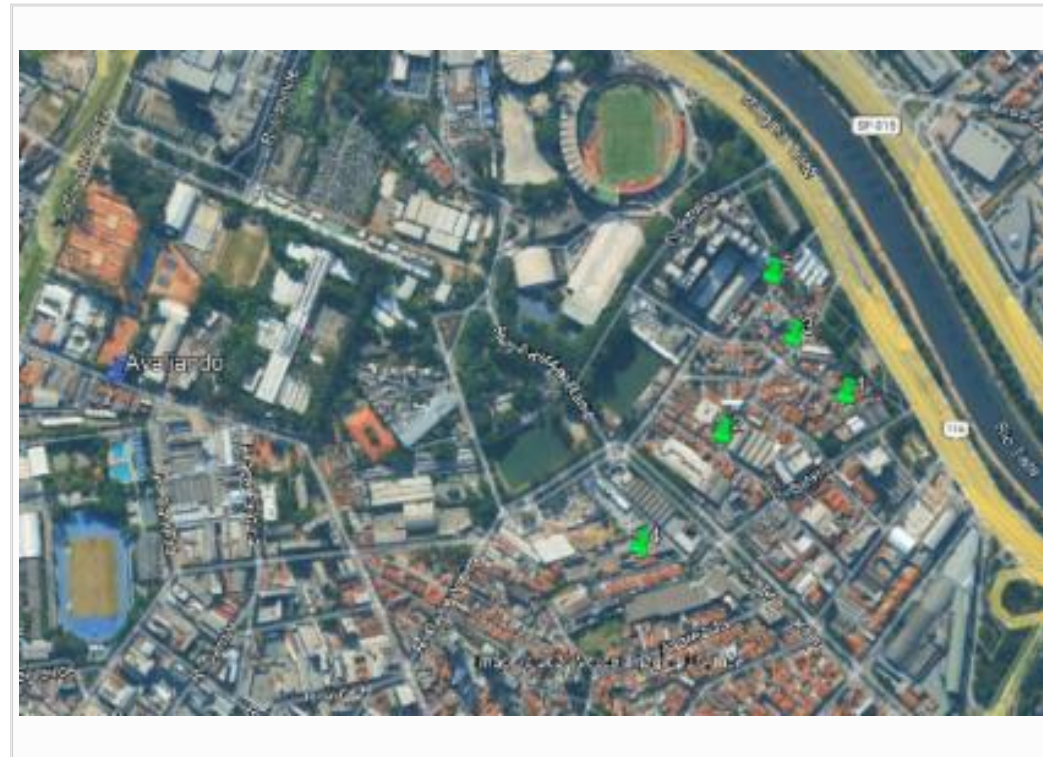
id avaliando.



vista rua



Localização



elementos