

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010502542	Data Solicitação 10/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ADRIANO RODRIGO DO SANTOS		CPF/CNPJ 343.369.958-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Torquato Simões Martins	Número 71	Complemento	
Bairro Núcleo Gregori Licório	Município Quintana	UF SP	CEP 17670094
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 9.370	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE POMPEIA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

203,90m²

R\$ 545,97/m²

R\$ 111.322,50

ÁREA CONSTRUÍDA

146,77m²

R\$ 3.807,26/m²

R\$ 558.791,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 670.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 452.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 20									
05 - Ano Construção 0	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 0									
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) 146,77									
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 146,77									
21 - Área Averbada (em m²) 146,77	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00									
23 - Face do Imóvel Sul										
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>vistoria externa</td> <td>vistoria externa</td> <td>vistoria externa</td> <td>vistoria externa</td> <td>vistoria externa</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
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 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 Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro 0	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 203,90	04 - Testada/Frente (em metros) 10,16
05 - Fundos (em metros) 10,09	06 - Lado Direito (em metros) 20,13
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,14	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? 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	

*Dados do Vistoriador: Nome: Alvaro França Assis; CAU/CREA: A271367-5;Data da Vistoria: 11/03/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas. 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. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. 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\$ 200.000,00
	Endereço Rua Miguel Gantus, 0/0, Vila Giovanetti
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 200.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-vila-giovanetti-tupa-sp-1386028597?lis=listing_1100
AMOSTRA 2	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Pedro Moreno Gomes, 0/0, Jardim Parque Scanduzzi
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 200.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/vendo-terreno-no-parque-scanduzzi-1473338497?lis=listing_1100
AMOSTRA 3	R\$ 155.000,00
	Endereço Rua Desembargador Antonio Rodrigues Porto, 0/0, Jardim Morumbi
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 155.000,00
	Área do terreno 235,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-155-000-jd-morumbi-tupa-sp-1463791216?lis=listing_1100
AMOSTRA 4	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Euclides Alexandre dos Santos, 0/0, Parque Universitário,
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 200.000,00
	Área do terreno 302,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-jardim-schanduzzi-1477695841?lis=listing_1100
AMOSTRA 5	R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Bruno Zoner, 0/0, Parque Residencial Casari
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 220.000,00
	Área do terreno 421,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-urbano-421-55-m2-no-reserva-tupa-lote-9-quadra-9-1478434481?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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	146,77	R\$ 2.117,32	2,15	0,164	R\$ 3.807,26	R\$ 558.791,80
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	300,00	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	1,00	0,90	1,05	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 570,00
2	300,00	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	1,00	0,90	1,05	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 570,00
3	235,00	R\$ 155.000,00	R\$ 659,57	1,00	0,90	1,04	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 558,00
4	302,00	R\$ 200.000,00	R\$ 662,25	1,00	0,90	1,05	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 566,23
5	421,00	R\$ 220.000,00	R\$ 522,57	1,00	0,90	1,09	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 465,61

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 545,97	R\$ 382,18	R\$ 709,76

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 545,97	R\$ 515,05	R\$ 576,89

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
45.1893	8.2769	1.53	0.1133

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
203,90	R\$ 545,97	R\$ 111.322,50
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
146,77	R\$ 3.807,26	R\$ 558.791,80

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 670.114,30
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 670.000,00
Fator de liquidez	0,6740
Valor de venda forçada	R\$ 452.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 670.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

*Dados do Vistoriador: Nome: Alvaro França Assis; CAU/CREA: A271367-5;Data da Vistoria: 11/03/2026. O imóvel é composto por: 2 Vagas. 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. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. 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, Quarta-feira, 11 de Março 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 com as regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada - Avaliando



Fachada - Avaliando



Fachada - Avaliando



Vizinho frontal



Vizinho lado esquerdo



Vizinho lado direito



vista de rua



vista de rua



Mapa



Mapa