

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010341230	Data Solicitação 06/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Marcelo Da Silva Lheti	CPF/CNPJ 379.899.538-97	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Holanda	Número 354	Complemento	
Bairro Vila Esplanada	Município Pacaembu	UF SP	CEP 17860000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1278	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
240,00m²	114,52m²
R\$ 294,80/m²	R\$ 1.899,46/m²
R\$ 70.752,47	R\$ 217.525,93
VALOR DE MERCADO	
R\$ 288.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 195.000,00	

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) 30		
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 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 Ferro		18 - Área Privativa (em m²) 114,52		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 114,52		
21 - Área Averbada (em m²) 114,52		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria Externa		-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais Parque	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 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) 240,00	04 - Testada/Frente (em metros) 16,00
05 - Fundos (em metros) 16,00	06 - Lado Direito (em metros) 15,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15,00	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? 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 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

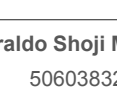
AMOSTRA 1				R\$ 60.000,00
	Endereço Avenida Vereador José Gomes Duda, 180/0 , Jardim Marajá			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 60.000,00		
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariasuzanapacaembu.com.br/propriedade/venda-terreno-av-vereador-jose-gomes-duda-180-jardim-marajal/			
AMOSTRA 2				R\$ 55.000,00
	Endereço Avenida Rio de Janeiro, 0/0 , Jardim Marajá			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 55.000,00		
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariasuzanapacaembu.com.br/propriedade/venda-terreno-avenida-armando-frias-jardim-marajal/			
AMOSTRA 3				R\$ 55.000,00
	Endereço Rua Alagoas, 700/0 , Jardim Marajá			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 55.000,00		
	Área do terreno 144,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariasuzanapacaembu.com.br/propriedade/venda-terreno-rua-alagoas-jardim-marajal/			
AMOSTRA 4				R\$ 75.000,00
	Endereço Avenida Copacabana, 821/0 , Jardim Marajá			
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 75.000,00		
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariasuzanapacaembu.com.br/propriedade/venda-terreno-avenida-copacabana-jardim-marajal/			
AMOSTRA 5				R\$ 210.000,00
	Endereço Avenida Copacabana, 649/0 , Jardim Marajá			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 110,00	Valor R\$ 210.000,00		
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imobiliariasuzanapacaembu.com.br/propriedade/venda-casa-avenida-copacabana-70-jardim-marajal/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão		Grau de fundamentação											
Método Evolutivo		III		II											
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO															
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação								
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259								
1															
2															
3															
4															
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313								
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA															
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final									
Avaliando	114,52	R\$ 2.048,48	1,25	0,259	R\$ 1.899,46	R\$ 217.525,93									
1															
2															
3															
4															
5	110,00	R\$ 2.048,48	0,92	0,313	R\$ 1.293,31	R\$ 142.264,54									
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO															
	Área (m²)	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	150,00	R\$ 60.000,00	R\$ 400,00	1,00	0,95	0,94	0,95	-	-	-	-	-	0,892	S	R\$ 339,10
2	200,00	R\$ 55.000,00	R\$ 275,00	1,00	0,95	0,96	0,95	-	-	-	-	-	0,912	S	R\$ 238,36
3	144,00	R\$ 55.000,00	R\$ 381,94	1,00	0,95	0,94	0,95	-	-	-	-	-	0,892	S	R\$ 323,80
4	200,00	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	1,00	0,95	0,96	0,95	-	-	-	-	-	0,912	S	R\$ 325,04
5	250,00	R\$ 67.735,46	R\$ 270,94	1,00	0,95	1,01	0,95	-	-	-	-	-	0,962	S	R\$ 247,71
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 294,80	R\$ 206,36		R\$ 383,24											
SANEAMENTO															
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)		Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 294,80	R\$ 262,13		R\$ 327,48											
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student		Intervalo Confiabilidade											
47.7515	16.1978	1.53		0.2217											
DETALHAMENTO DOS VALORES															
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)		Valor parcial (R\$)											
240,00		R\$ 294,80		R\$ 70.752,47											
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)											
114,52		R\$ 1.899,46		R\$ 217.525,93											
QUADRO DE RESUMO															
Valor de avaliação		R\$ 288.278,40													
Fator de ajuste do mercado		1.0													
Valor de avaliação ajustado		R\$ 288.000,00													
Fator de liquidez		0,6747													
Valor de venda forçada		R\$ 195.000,00													
AVALIAÇÃO FINAL															
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 288.000,00													
COMENTÁRIOS															
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, Quinta-feira, 9 de Outubro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Número de identificação do imóvel vistoriado



vizinho frente



Lado esquerdo da rua



Lado direito da rua



Identificação da rua



Imóvel vizinho referente a Avenida José Santos



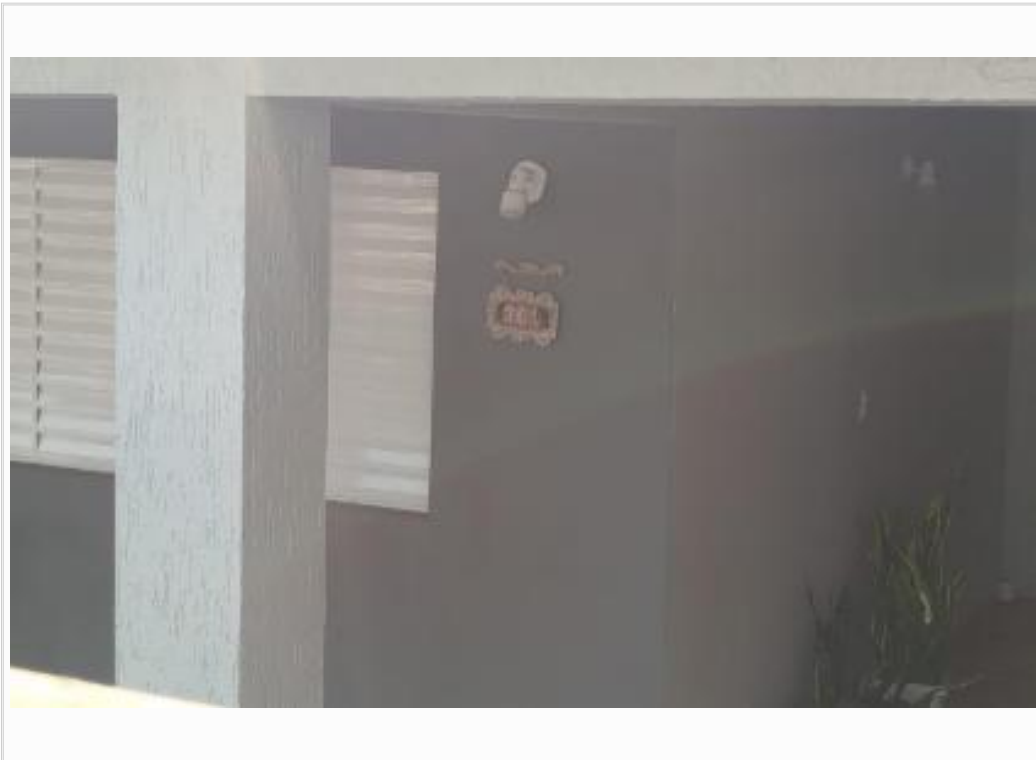
vizinho frente a rua José Santos



vizinho frente a rua José Santos



vizinho esquerda rua holand



vizinho esquerda rua holanda



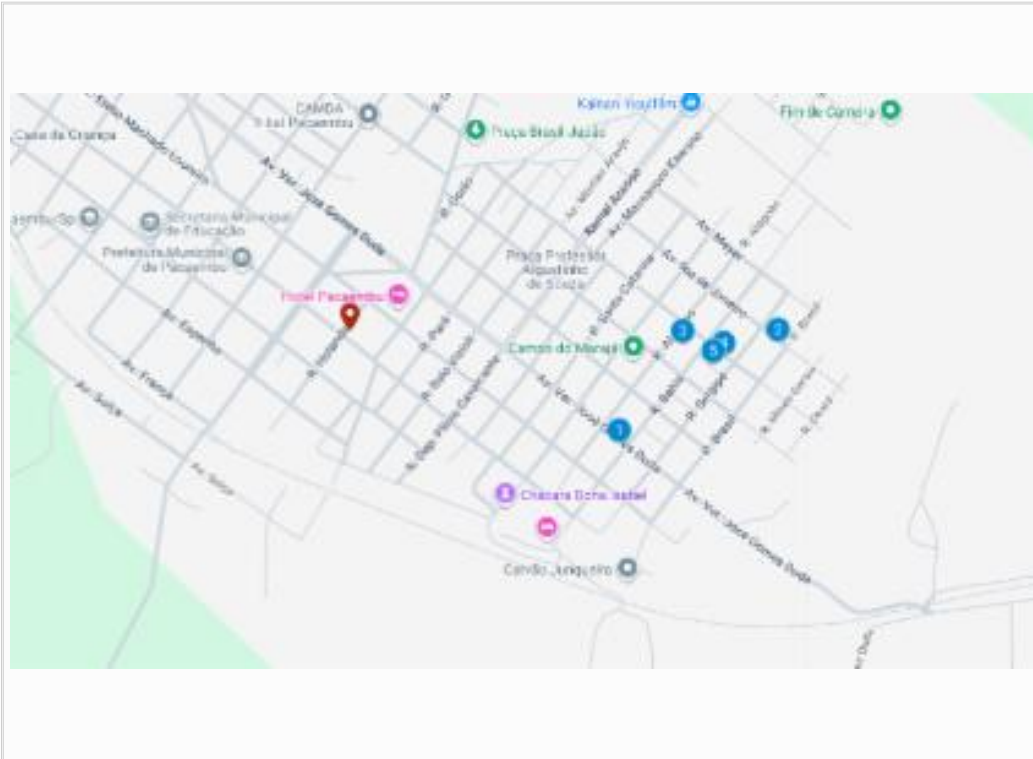
Lado direito da avenida José Santos



Lado esquerdo referente a Avenida José Santos



Croqui



Croqui