

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010249798	Data Solicitação 02/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente THIAGO GUIMARAES	CPF/CNPJ 270.372.038-66	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Moisés Gerson Cardozo	Número 330	Complemento Apto nº54C, Tipo C2, Bloco C	
Bairro Loteamento Residencial Viva Vista	Município Sumaré	UF SP	CEP 13178581
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 176.134	Núm. Registro de Imóveis O.R.I. de Sumaré	

RESUMO



Sumaré, São Paulo, Brasil

Av. Moisés Gerson Cardozo, Sumaré, São Paulo

13180-673, Brasil

Lat -22.830473° Long -47.20916°

segunda-feira, 02/03/2026 03:09 PM GMT -03:00

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

67,15m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.585,97/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 375.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 269.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	8
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
0	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	-
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	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	67,15
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
63,15	130,30
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
130,30	0,00
23 - Face do Imóvel	
Sul	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
-	-
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
-	-
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
R\$ 0,00	
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
	Residencial
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
TV a Cabo	
TV Satélite	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Multifamiliar	Água
	Cisterna/Poço Artesiano
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Fossa
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Ônibus	Urbano
Coleta de Lixo	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
0,69

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Corretor	EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
(00) 00000-0000	Ronaldo Santos Sampaio 5070130390 22°49'49.5"S 47°12'36.3"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Avenida Moisés Gerson Cardoso, 330/- , Loteamento Residencial Viva Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 379.990,00	R\$ 5.671,49	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-67m2-venda-RS379990-id-2869732993/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2



Endereço

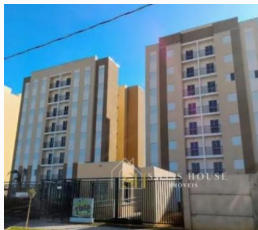
Avenida Moisés Gerson Cardoso, 330/- , Loteamento Residencial Viva Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 370.000,00	R\$ 5.522,39	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-67m2-venda-RS370000-id-2839042215/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3



Endereço

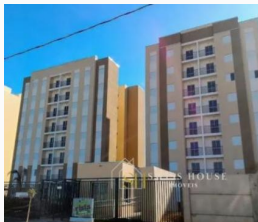
Av. José Carlos Amaral, 160/- , Loteamento Residencial Viva Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 370.000,00	R\$ 5.522,39	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-82m2-venda-RS370000-id-2735643917/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4



Endereço

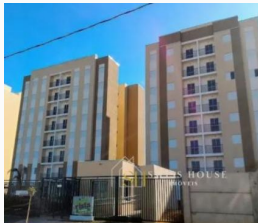
Av. José Carlos Amaral, 160/- , Loteamento Residencial Viva Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 350.000,00	R\$ 5.223,88	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-67m2-venda-RS350000-id-2820852113/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5



Endereço

Av. José Carlos Amaral, 160/- , Loteamento Residencial Viva Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 350.000,00	R\$ 5.223,88	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	Médio	Nova Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-67m2-venda-RS350000-id-2772262522/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	67,00	R\$ 5.671,49	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.387,92
2	67,00	R\$ 5.522,39	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.246,27
3	67,00	R\$ 5.522,39	0,95	1,00	1,14	1,00	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 5.980,75
4	67,00	R\$ 5.223,88	0,95	1,00	1,14	1,00	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 5.657,46
5	67,00	R\$ 5.223,88	0,95	1,00	1,14	1,00	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 5.657,46
R\$ 5.432,81														R\$ 5.585,97

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.585,97	R\$ 3.910,18	R\$ 7.261,76

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.585,97	R\$ 5.392,23	R\$ 5.779,71

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
283.1485	5.0689	1.53	0.0694

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
67,15	R\$ 5.585,97	R\$ 375.098,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 375.098,00
Fator de liquidez	0,7173
Valor de venda forçada	R\$ 269.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 375.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Março de 2026



Heraldo Shoji Munakata

5060383263

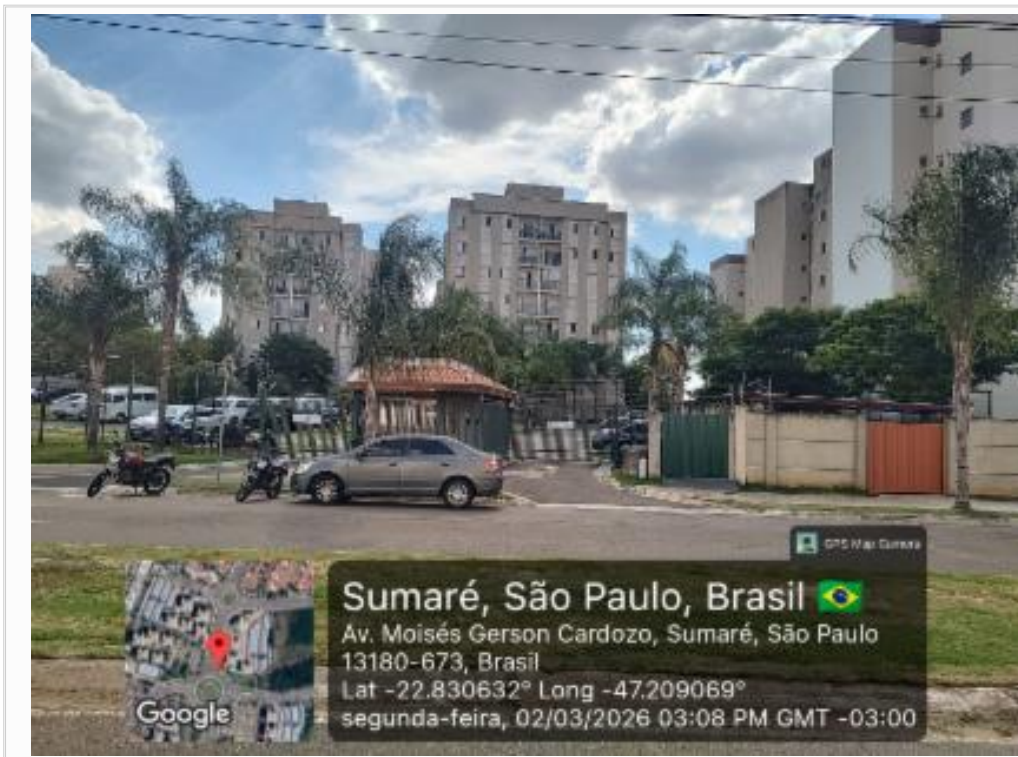
■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.

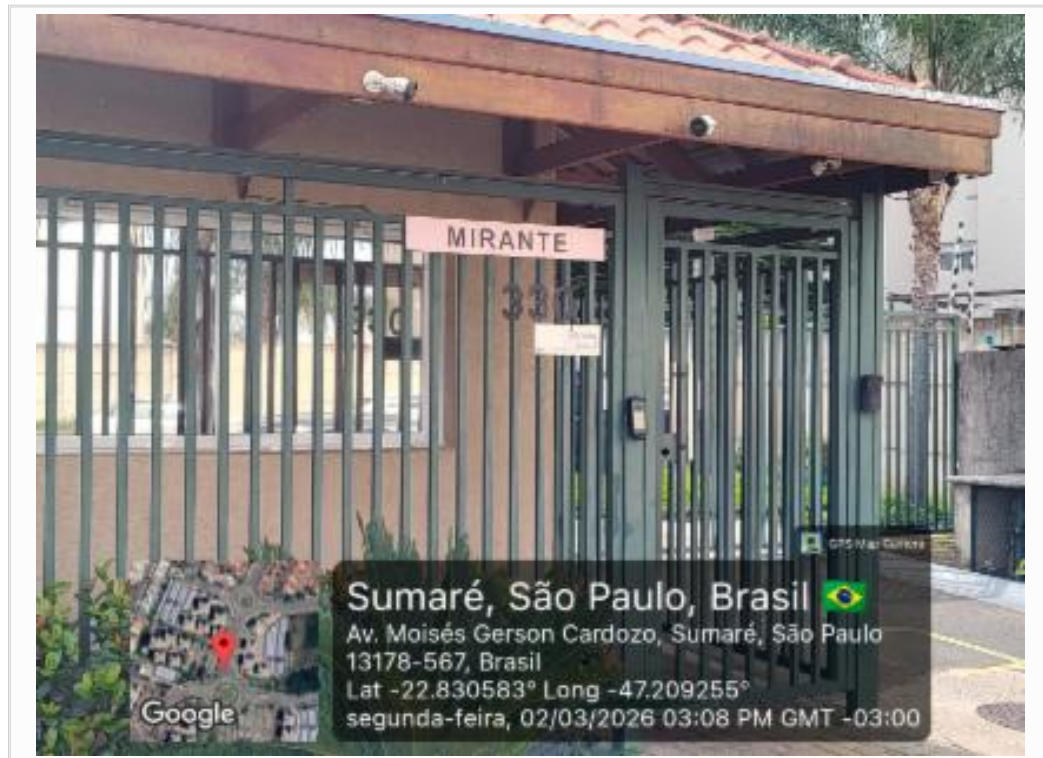
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



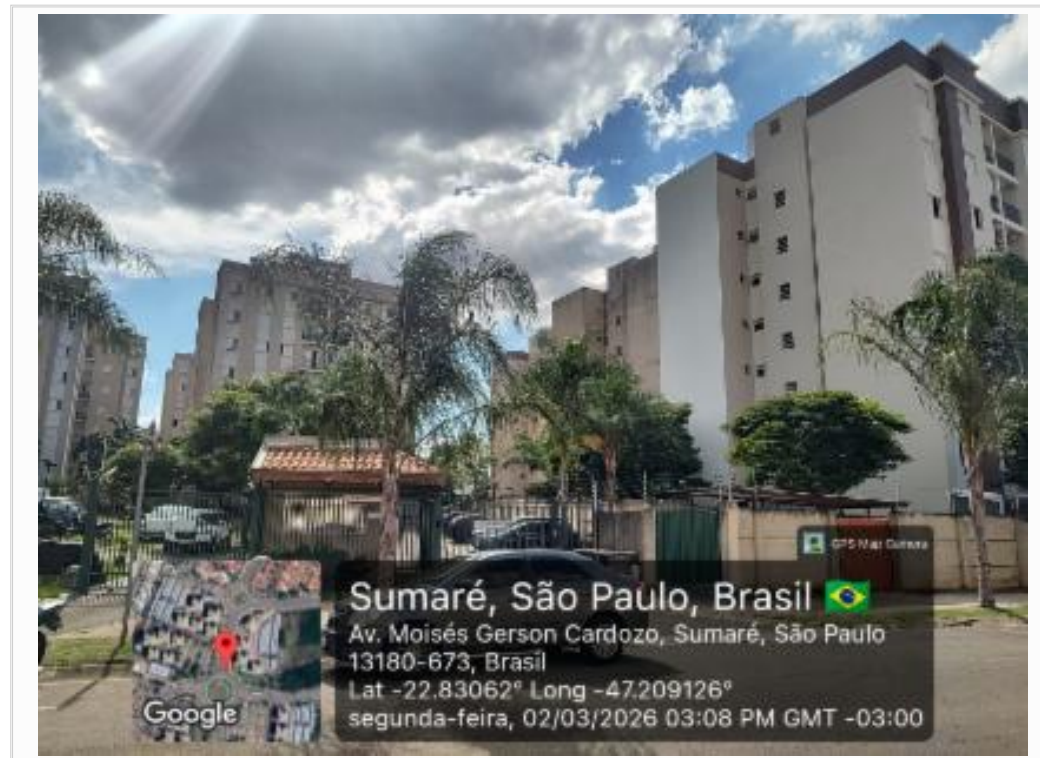
C_FOTO_06 FACHADA.j



C_FOTO_05 FACHADA.j



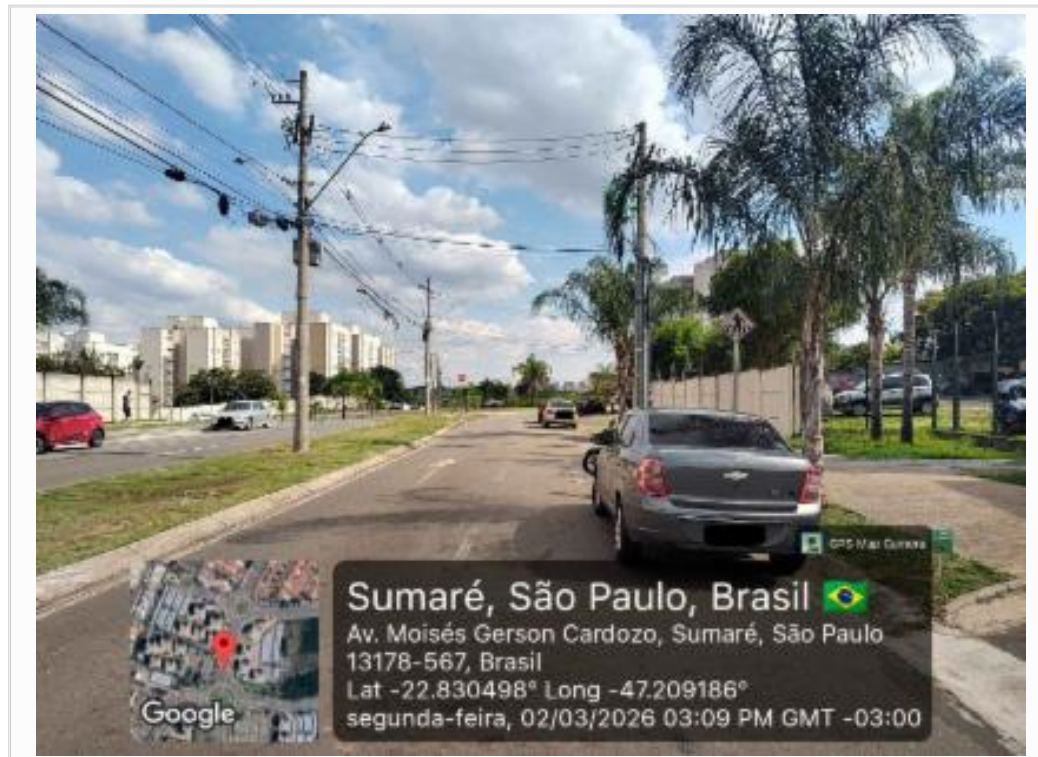
C_FOTO_03 FACHADA.j



C_FOTO_04 FACHADA



C_FOTO_01 VISTA RUA.jp



C_FOTO_02 VISTA RUA



elementos