

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010235800	Data Solicitação 27/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RAPHAEL RUIZ DOS SANTOS	CPF/CNPJ 294.128.868-61	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Cláudio Rossi	Número 891	Complemento	
Bairro Jardim da Glória	Município São Paulo	UF SP	CEP 01547000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 33.061	Núm. Registro de Imóveis 16º CRI de São Paulo/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
197,00m²	220,00m²
R\$ 4.967,35/m²	R\$ 1.558,21/m²
R\$ 978.567,97	R\$ 342.806,78
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.321.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 892.000,00	

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		45			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
-		Regular			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		2			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
1		1			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
1		1			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
2		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		220,00			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		220,00			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
0,00		220,00			
23 - Face do Imóvel					
Sul					
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

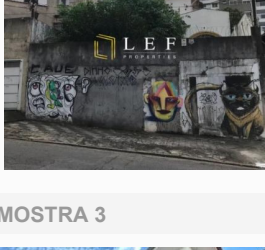
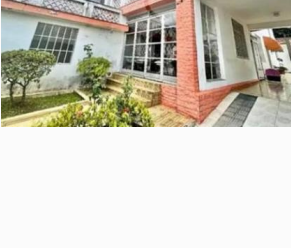
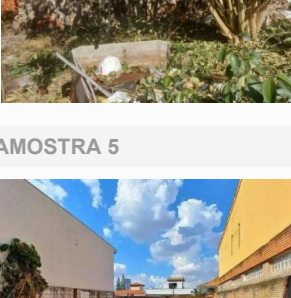
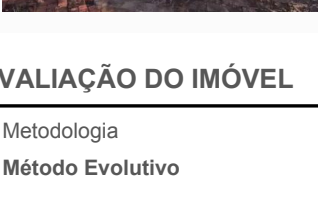
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
-	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
197,00	6,55
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
7,25	29,92
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
30,00	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?	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 - Observações
Não	No ato da vistoria a área construída foi estimada em 220,00m², divergente do que consta na matrícula (0,00m²). No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 197,00m², divergente do que consta na matrícula (0,00m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
Não	
10 - Observações	
Foram constatados pontos de infiltração e fissuras nas edificações, bem como revestimentos e pisos danificados, pintura descascada e piscina em condições precárias de conservação. Não foram observados danos estruturais aparentes. O presente laudo foi elaborado com base nas informações constantes no laudo anterior fornecido pela instituição financeira.	
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares?	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - VISTORIA EXTERNA	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.Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. As informações do laudo foram baseadas no laudo anterior fornecido pela instituição financeira.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 1.300.000,00
	Endereço	Rua Doutor Valentino Sola, 0 , Jardim da Glória
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 1.300.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	256,00	Médio
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-gloria-zona-sul-sao-paulo-256m2-venda-RS1300000-id-2808450827/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2		R\$ 3.000.000,00
	Endereço	Rua Cláudio Rossi, 0 , Jardim da Glória
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 3.000.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	490,00	Médio
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-gloria-zona-sul-sao-paulo-490m2-venda-RS3000000-id-2535288614/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3		R\$ 2.250.000,00
	Endereço	Rua Mariz e Barros, 0 , Jardim da Glória
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos
	Casa	4
	Qtd. Banheiros	3
	Qtd. Vagas	6
	Área privativa	Valor
	220,00	R\$ 2.250.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento
	40	Baixo
	Estado de conservação	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno
	400,00	Médio
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-vila-mariana-2995892141.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=21
AMOSTRA 4		R\$ 1.650.000,00
	Endereço	Rua Cláudio Rossi, 0 , Jardim da Glória
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 1.650.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	295,00	Médio
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-gloria-zona-sul-sao-paulo-295m2-venda-RS1650000-id-2839169624/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5		R\$ 1.250.000,00
	Endereço	Rua Comendador Júlio Pereira Lopes, 0 , Jardim da Glória
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 1.250.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	255,00	Médio
	URL	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-da-gloria-255m2-RS1250000/id-29370027/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
1	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370	
2								
3	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370	
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
1	220,00	R\$ 2.048,48	1,21	0,370	R\$ 1.558,21	R\$ 342.806,78	
2							
3	220,00	R\$ 2.048,48	1,21	0,370	R\$ 1.564,14	R\$ 344.110,23	
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	256,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 5.078,13	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.798,83		
2	490,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 6.122,45	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 5.951,02		
3	400,00	R\$ 1.905.889,77	R\$ 4.764,72	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 4.502,66		
4	295,00	R\$ 1.650.000,00	R\$ 5.593,22	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 5.084,24		
5	255,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 4.901,96	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.500,00		

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.967,35	R\$ 3.477,15	R\$ 6.457,56

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.967,35	R\$ 4.556,24	R\$ 5.378,46

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
600.8366	12.0957	1.53	0.1655

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
197,00	R\$ 4.967,35	R\$ 978.567,97
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
220,00	R\$ 1.558,21	R\$ 342.806,78

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.321.374,75
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.321.000,00
Fator de liquidez	0,6750
Valor de venda forçada	R\$ 892.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

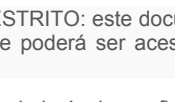
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.321.000,00
--	------------------

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.Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. As informações do laudo foram baseadas no laudo anterior fornecido pela instituição financeira.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Novembro 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.



fachada do avaliando



ID do avaliando



fachada do avaliando



vizinho do lado direito



vizinho frontal



ID do logradouro logradouro



logradouro



logradouro



fachada do avaliando



vizinho do lado esquerdo





croqui