

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010339712	Data Solicitação 20/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente KATHIA JEANICE DE MELLO	CPF/CNPJ 285.465.308-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Santa Paula	Número 3.820	Complemento APTO 34, RESIDENCIAL CRIVELIN		
Bairro Jardim Santa Lúcia	Município São José do Rio Preto	UF SP	CEP 15040190	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 91.245	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
61,26m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.717,36/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 166.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 112.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 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) 61,26
19 - Área Comum (em m²) 24,10	20 - Área Total (em m²) 85,36
21 - Área Averbada (em m²) 61,26	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

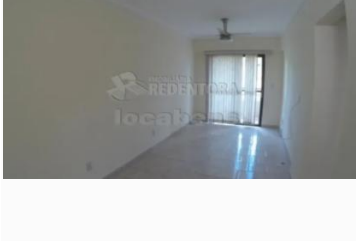
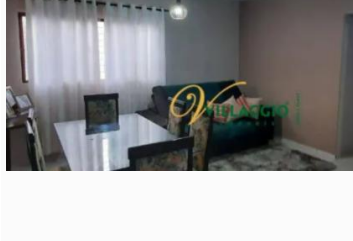
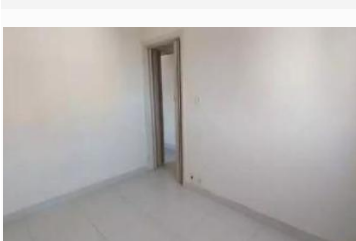
CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades 1	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV a Cabo Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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 - Fração ideal (em %) 41,76

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Externa	
04 - Observações Finais 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. 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.Coordenadas: 20°47'44.4"S 49°24'11.2"W	

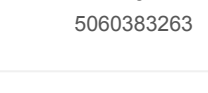
AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 160.000,00
	Endereço Rua Santa Paula, 3941/0 , Jardim Santa Lúcia	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 59,00	Valor R\$ 160.000,00
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-lucia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-59m2-venda-RS160000-id-2736787886/?source=ranking%2Crp	
	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 2		R\$ 190.000,00
	Endereço Rua Santa Paula, 3820/0 , Jardim Santa Lúcia	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 60,00	Valor R\$ 190.000,00
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-lucia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-60m2-venda-RS190000-id-2759789523/?source=ranking%2Crp	
	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
AMOSTRA 3		R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Santa Paula, 3941/0 , Jardim Santa Lúcia	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 60,00	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-lucia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-60m2-venda-RS170000-id-2850540126/?source=ranking%2Crp	
	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 4		R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Santa Paula, s/n/0 , Jardim Santa Lúcia	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 65,00	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santa-lucia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-65m2-venda-RS170000-id-2808645961/?source=ranking%2Crp	
	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 5		R\$ 170.000,00
	Endereço R. Gualter de Carvalho, 4289/0 , Jardim Santa Lúcia	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 55,00	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-jardim-santa-lucia-de-3022303872.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2	
	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

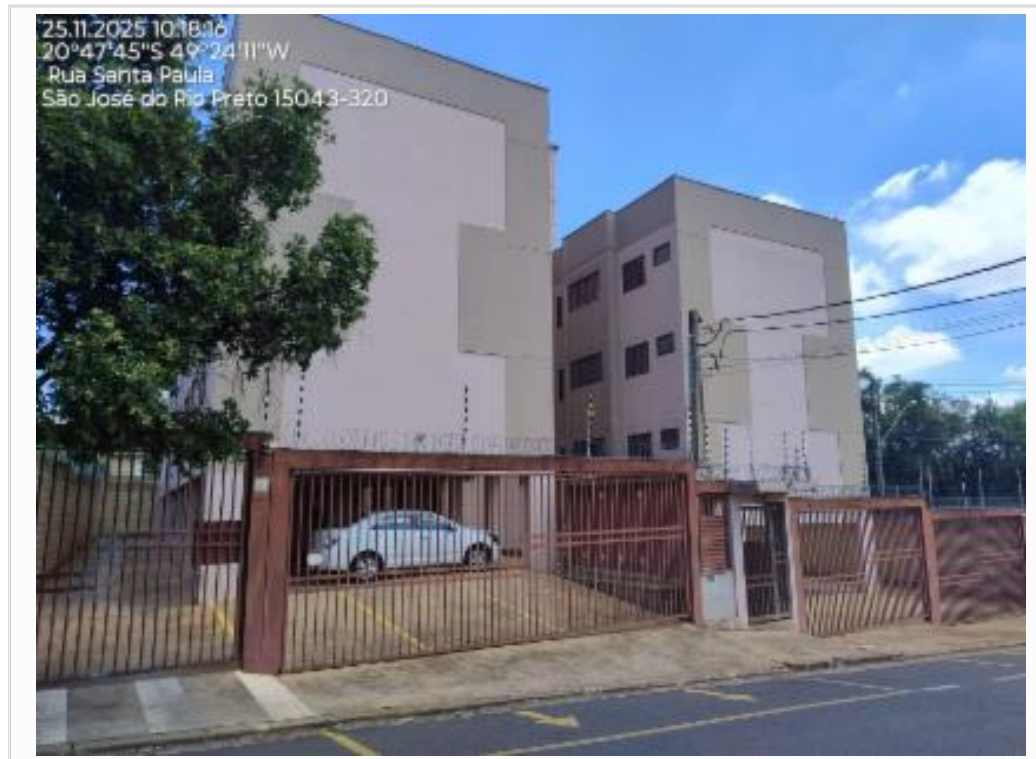
Metodologia Comparativo direto de mercado			Grau de precisão III				Grau de fundamentação II							
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	59,00	R\$ 2.711,86	0,95	1,00	0,94	1,00	1,13	0,99	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.730,85
2	60,00	R\$ 3.166,67	0,95	1,00	0,89	1,00	1,00	0,99	-	-	-	0,880	S	R\$ 2.647,33
3	60,00	R\$ 2.833,33	0,95	1,00	0,94	1,00	1,13	0,99	-	-	-	1,060	S	R\$ 2.853,17
4	65,00	R\$ 2.615,38	0,95	1,00	0,94	1,00	1,13	1,01	-	-	-	1,080	S	R\$ 2.683,38
5	55,00	R\$ 3.090,91	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	0,97	-	-	-	0,910	S	R\$ 2.672,09
		R\$ 2.883,63												R\$ 2.717,36
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 2.717,36		R\$ 1.902,16					R\$ 3.532,57						
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 2.717,36		R\$ 2.661,43					R\$ 2.773,30						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
81.7507	3.0085		1.53					0.0412						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)									
61,26		R\$ 2.717,36			R\$ 166.465,76									
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação			R\$ 166.465,76											
Fator de liquidez			0,6726											
Valor de venda forçada			R\$ 112.000,00											
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 166.000,00											
COMENTÁRIOS														
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. 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.Coordenadas: 20°47'44.4"S 49°24'11.2"W														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 25 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



Fachada



Identificação do condomínio



Vizinho



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Localização avaliando

