

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010453216	Data Solicitação 16/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente KAROLINE FELONI MARTINS DO ROSARIO	CPF/CNPJ 334.264.418-45	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Gurgel	Número 2908	Complemento	
Bairro Vila Santana	Município Araraquara	UF SP	CEP 14801-405
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 129.251	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE ARARAQUARA -	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
312,00m²	221,78m²
R\$ 815,82/m²	R\$ 1.474,68/m²
R\$ 254.535,75	R\$ 327.054,80
VALOR DE MERCADO	
R\$ 582.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 407.000,00	

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		35		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Baixo		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		2		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
2		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		221,78		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		221,78		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
0,00		221,78		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
				Acabamento forro/teto

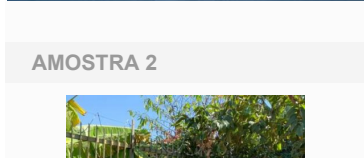
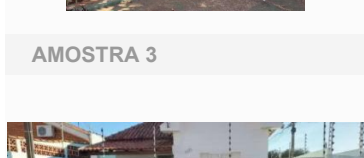
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping 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) 312,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 26,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 26,00	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? Não	04 - Observações Matrícula não encerra a área construída.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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 Coordenadas: 21°47'10.1"S 48°11'18.4"W Vistoriador: FLAVIA DE MATTOS TOMEU CREA: 5070428826-SP. 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\$ 300.000,00
	Endereço Rua João Gurgel, 0/0 , Jardim do Carmo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 345,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-carmo-bairros-araraquara-10m2-venda-RS300000-id-2863796366/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 2		R\$ 195.000,00
	Endereço Rua Imac. Conceição, 0/0 , Jardim do Carmo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 195.000,00 Área do terreno 210,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-carmo-bairros-araraquara-65m2-venda-RS195000-id-2569601827/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 3		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua João Gurgel, 1071/0 , Jardim do Carmo Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 131,00 Valor R\$ 450.000,00 Idade aparente 35 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 223,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-araraquara-centro-223m2-RS450000/id-16842563/	
AMOSTRA 4		R\$ 650.000,00
	Endereço Rua Imac. Conceição, 2907/0 , Jardim do Carmo Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 235,00 Valor R\$ 650.000,00 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 352,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-jardim-do-carmo-de-235.00m-com-3-3013437090.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pg=1&n_pos=1	
AMOSTRA 5		R\$ 650.000,00
	Endereço Avenida Barroso, 1351/0 , Jardim do Carmo Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 181,00 Valor R\$ 650.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 310,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-centro-de-181.00m-com-3-quartos-1-3024978116.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pg=1&n_pos=1	

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	35	Regular Reparos simples	70	50,00	0,081	20	0,340	
1								
2								
3	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	221,78	R\$ 2.117,32	1,06	0,340	R\$ 1.474,68	R\$ 327.054,80	
1							
2							
3	131,00	R\$ 2.117,32	1,20	0,313	R\$ 1.745,52	R\$ 228.662,94	
4	235,00	R\$ 2.117,32	0,91	0,259	R\$ 1.430,87	R\$ 336.253,96	
5	181,00	R\$ 2.117,32	1,20	0,209	R\$ 2.009,76	R\$ 363.766,59	

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	345,00	R\$ 300.000,00	R\$ 869,57	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030 S R\$ 806,09
2	210,00	R\$ 195.000,00	R\$ 928,57	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950 S R\$ 793,93
3	223,00	R\$ 221.337,06	R\$ 992,54	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920 S R\$ 821,83
4	352,00	R\$ 313.746,04	R\$ 891,32	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030 S R\$ 826,26
5	310,00	R\$ 286.233,41	R\$ 923,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000 S R\$ 831,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 815,82	R\$ 571,07	R\$ 1.060,57

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 815,82	R\$ 805,28	R\$ 826,36

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.4062	1.8884	1.53	0.0258

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
312,00	R\$ 815,82	R\$ 254.535,75
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
221,78	R\$ 1.474,68	R\$ 327.054,80

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 581.590,55
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 582.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 407.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 582.000,00
COMENTÁRIOS	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 20 de Janeiro 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.



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DE RUA



FACHADA DO AVALIANDO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



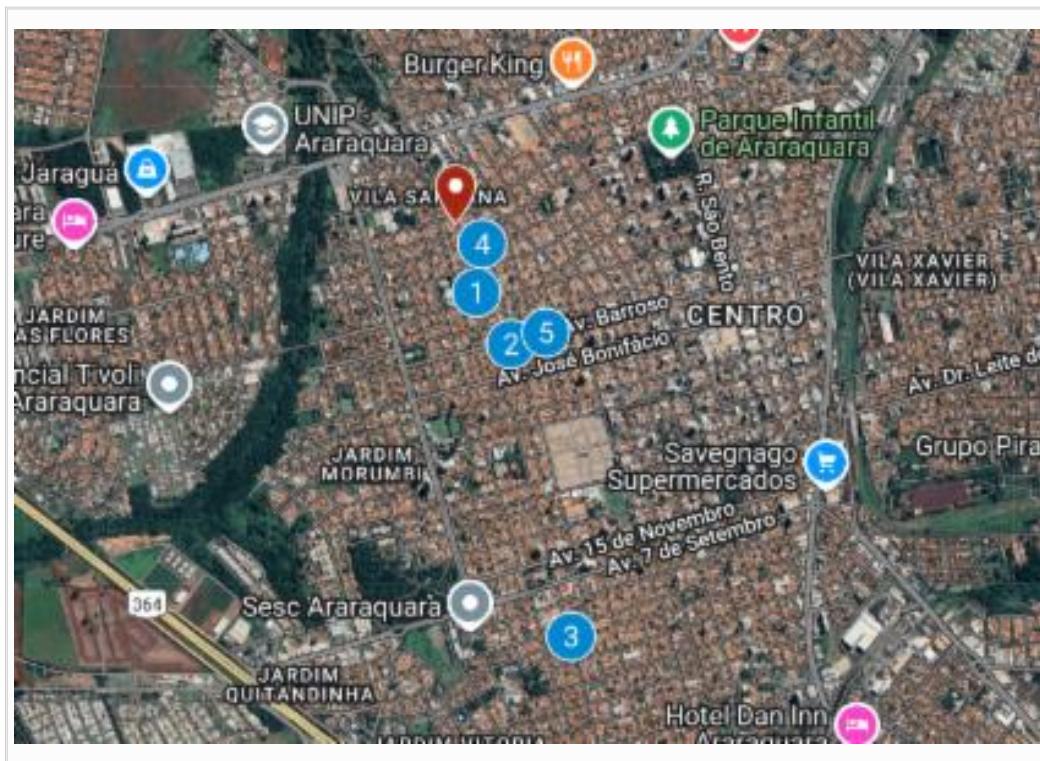
MEDIDOR DE ÁGUA



MEDIDOR DE ENERGIA



Croqui



Croqui