LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS4834
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010521854-001053619**	**02/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
DANTE MARIO MASCHIO JUNIOR		**364.302.998-56**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua João Maldonado	**467**	**Lote 23 / Quadra 177**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Clementina	**Assis**	**SP**	**19802320**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**24.913**	**O.R.I. de Vila Clementina**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
281,57m²	**111,00m²**
R$ 597,28/m²	**R$ 901,45/m²**
R$ 168.176,97	**R$ 100.060,50**

VALOR DE MERCADO
R$ 268.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 193.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS4834
RENEGOCIAÇÃO CI

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
40

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

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
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
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
111,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
111,00

21 - Área Averbada (em m²)
111,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
externa	-	-	-	-

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
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
25% - 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
Irregular

03 - Área (em m²)
281,57

04 - Testada/Frente (em metros)
12,30

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

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 habitalidade?
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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
externa

04 - Observações Finais
Daniela Formiago
A148728-0

at 281,57
ac 111,00m²

22°39'54.2"S 50°25'42.7"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 190.000,00



Endereço
R. Dona Senhorinha de Souza, SN/ - , Vila Clementina

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 190.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
334,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.kasaimobiliaria.com/imovel/terreno-venda-assis/V4323/

AMOSTRA 2

R$ 220.000,00



Endereço
R. Cruz e Souza, SN/- , Vila Xavier

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 220.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://insferrari.com.br/quero-comprar/terreno-na-vila-xavier-em-assis-2548

AMOSTRA 3

R$ 150.000,00



Endereço
R. Humberto de Campos, SN/- , Vila Xavier

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://silvanalopesimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/assis/vila-xavier/367

AMOSTRA 4

R$ 213.000,00



Endereço
R. Cruz e Souza, SN/- , Vila Xavier

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 213.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://silvanalopesimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/assis/vila-xavier/1604

AMOSTRA 5

R$ 280.000,00



Endereço
R. Olavo Bilac, SN/- , Vila Xavier

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor
103,00	**R$ 280.000,00**
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
196,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.facebook.com/groups/Quase.tudo.Classificados.Assis/Spposts/25991946343813193/

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	40	Reparos simples	70	57,14	0,181	20	0,439
1							
2							
3							
4							
5	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	111,00	R$ 2.044,29	0,79	0,439	R$ 901,45	R$ 100.060,50
1						
2						
3						
4						
5	103,00	R$ 2.044,29	1,06	0,259	R$ 1.599,65	R$ 164.763,82

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	334,00	R$ 190.000,00	R$ 568,86	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 532,46
2	300,00	R$ 220.000,00	R$ 733,33	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 673,20
3	200,00	R$ 150.000,00	R$ 750,00	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 621,00
4	300,00	R$ 213.000,00	R$ 710,00	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 651,78
5	196,00	R$ 115.236,18	R$ 587,94	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 507,96

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 597,28**	**R$ 418,10**	**R$ 776,47**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 597,28**	**R$ 547,15**	**R$ 647,42**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
73.2692	**12.2671**	**1.53**	**0.1679**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
281,57	**R$ 597,28**	**R$ 168.176,97**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
111,00	**R$ 901,45**	**R$ 100.060,50**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 268.237,47**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 268.000,00**
Fator de liquidez	**0,7201**
Valor de venda forçada	**R$ 193.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 268.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 8 de Junho 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.



(3) FACHADA.



(4) FACHADA.



(5) FACHADA.



(6) IDENTIFICAÇÃO.



(8) LOGRADOURO.



(1) FACHADA



(2) FACHADA



(7) LOGRADOURO.



(9) LOGRADOURO.



ELEMENTOS