

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010289439	Data Solicitação 28/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente VITORIA CONCEICAO PEREIRA DA SILVA	CPF/CNPJ 488.567.528-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Anna Seckler Mallacco	Número 512	Complemento	
Bairro Balneário Cascais	Município Mongaguá	UF SP	CEP 11730000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 372	Núm. Registro de Imóveis CRI de Mongaguá/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,02m²	88,23m²
R\$ 504,60/m²	R\$ 2.212,39/m²
R\$ 63.085,00	R\$ 195.198,84
VALOR DE MERCADO	
R\$ 258.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 185.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
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		12		
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		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Madeira		88,23		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		88,23		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
88,23		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

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
Paralelepípedo	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	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	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
125,02	6,03
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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?	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
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Vistoria externa	Vistoria externa

AMOSTRAS

<

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	12	Regular	70	17,14	0,025	20	0,098	
1								
2								
3								
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121	
5	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	88,23	R\$ 2.044,29	1,20	0,098	R\$ 2.212,39	R\$ 195.198,84
1						
2						
3						
4	136,00	R\$ 2.044,29	1,06	0,121	R\$ 1.897,56	R\$ 258.068,03
5	60,00	R\$ 2.044,29	1,56	0,084	R\$ 2.921,21	R\$ 175.272,52

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	253,00	R\$ 120.000,00	R\$ 474,31	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 465,30		
2	375,00	R\$ 140.000,00	R\$ 373,33	1,20	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 453,60		
3	253,00	R\$ 120.000,00	R\$ 474,31	1,20	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,290	S	R\$ 550,67		
4	125,00	R\$ 61.931,97	R\$ 495,46	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 445,91		
5	125,00	R\$ 84.377,48	R\$ 675,02	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 607,52		

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 504,60	R\$ 353,22	R\$ 655,98

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 504,60	R\$ 455,85	R\$ 553,35

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
71.2478	14.1197	1.53	0.1932

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,02	R\$ 504,60	R\$ 63.085,00

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
88,23	R\$ 2.212,39	R\$ 195.198,84

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 258.283,84
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 258.000,00
Fator de liquidez	0,7181
Valor de venda forçada	R\$ 185.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 258.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 31 de Agosto de 2025

Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
05218480320
■ 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



vista a esquerda



vista a direita



confrontante a esquerda



confrontante a esquerda



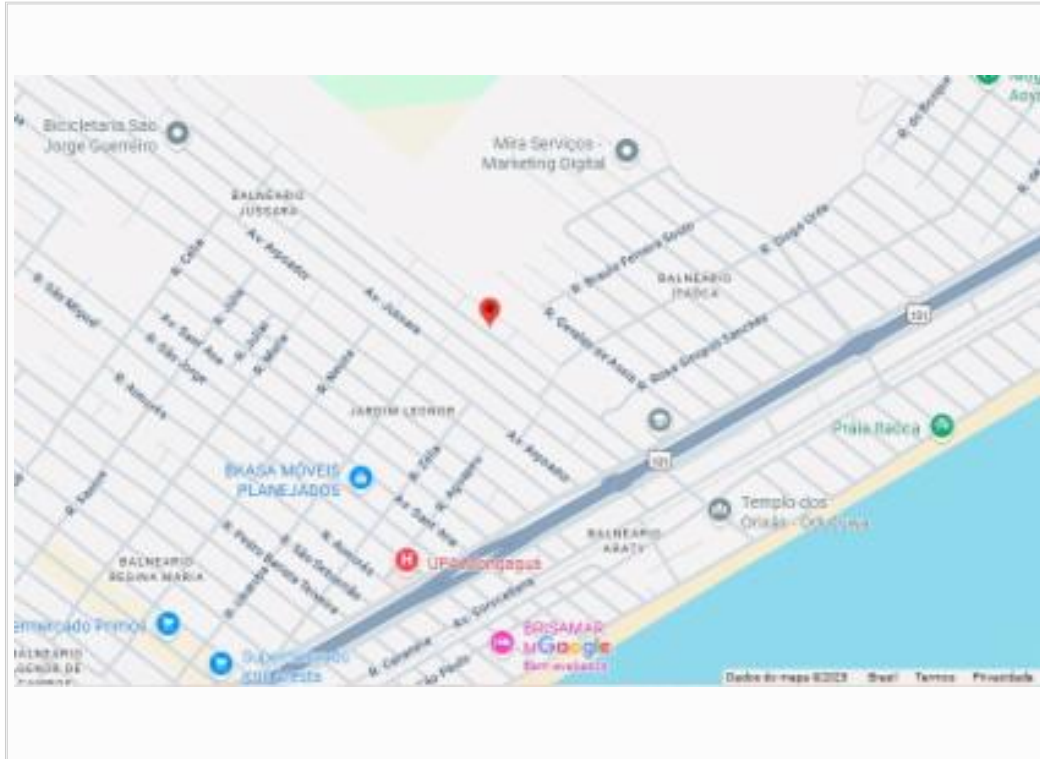
confrontante a direita



confrontante a direita



Elementos



Localização