# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO9452
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010435694** | **02/12/2025** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** | **Heraldo Shoji Munakata** | **5060383263** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **JHONATA HENRIQUE ROQUE RODRIGUES** | | **422.630.928-62** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Rua Pioneiro Rafael Mollez** | **46** | **LOTE 6 E QUADRA I** | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Jardim Chácara Velini** | **Tupã** | **SP** | **17602087** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Casa** | **49.702** | **1** | |

## RESUMO

| METODOLOGIA APLICADA |
|---|
| **Método Evolutivo** |
| **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** |
| **II** |
| **GRAU DE PRECISÃO** |
| **III** |

| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
|---|---|
| **125,00m²** | **108,26m²** |
| **R$ 351,26/m²** | **R$ 2.483,32/m²** |
| **R$ 43.907,18** | **R$ 268.844,54** |

| VALOR DE MERCADO |
|---|
| **R$ 313.000,00** |

| VALOR DE VENDA FORÇADA |
|---|
| **R$ 211.000,00** |

## QUESTIONÁRIO

### IMÓVEL AVALIADO

**01 - Tipo do Imóvel Avaliado**
Casa

**02 - Tipo de Implantação**
Isolado

**03 - Indicie de Ocupação do Imóvel**
Desabitado

**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
15

**05 - Ano Construção**
0

**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 - Nº Pavimentos da Unidade**
1

**11 - Nº de Banheiros**
1

**12 - Nº de Dormitórios**
2

**13 - Nº de Vagas Cobertas**
2

**14 - Nº de Vagas Descobertas**
0

**15 - Nº de Vagas Privativas**
2

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
108,26

**19 - Área Comum (em m²)**
0,00

**20 - Área Total (em m²)**
108,26

**21 - Área Averbada (em m²)**
108,26

**22 - Área não Averbada (em m²)**
0,00

**23 - Face do Imóvel**
Sul

**24 - Cômodos**

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|---|---|---|---|---|
| Sala | 1 | cerâmico | pintura | gesso |
| Dormitório | 2 | cerâmico | pintura | gesso |
| Banheiro | 2 | cerâmico | cerâmico | gesso |
| Área de Serviço | 1 | cerâmico | cerâmico | gesso |
| Cozinha | 1 | cerâmico | cerâmico | gesso |

### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**01 - Região**
Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**
Asfalto

**04 - Restritivos**
Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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**
Nenhum

**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)**
125,00

**04 - Testada/Frente (em metros)**
0,00

**05 - Fundos (em metros)**
0,00

**06 - Lado Direito (em metros)**
0,00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**
0,00

**08 - Fração ideal (em %)**
0,00

### MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

**01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e aparência 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 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**
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
JHONATA

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**
(14) 99842-5770

**04 - Observações Finais**
Dados do Vistoriador: Nome: DRIELY MIRANDA MACHADO ; CAUC/REA: 240370-5.Data da Vistoria: 04/12/2025. O imóvel é composto por: 2 Vagas, 1 Sala de Estar, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Banheiros, 2 Dormitórios, 1 Escritório.

Coordenadas: 21°55'35.1"S 50°30'07.4"W

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R$ 450.000,00

Endereço
**Rua Alberto Flumignan, 120 , Chácara Jardim Velini**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo do Imóvel<br>**Casa** | Qtd. Quartos<br>**3** | Qtd. Banheiros<br>**2** | Qtd. Vagas<br>**2** |
| Área privativa<br>**109,00** | Valor<br>**R$ 450.000,00** | | |
| Idade aparente<br>**1** | Padrão de acabamento<br>**Medio** | Estado de conservação<br>**Novo(até 5 anos)** | |
| Área do terreno<br>**275,00** | Padrão terreno<br>**Medio** | Topografia<br>**Terreno Plano** | |

URL
**https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/chacara-jardim-velini/r1446**

### AMOSTRA 2

R$ 270.000,00

Endereço
**Rua Felicia de Ângelo Velitni, 120 , Chácara Jardim Velini**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo do Imóvel<br>**Casa** | Qtd. Quartos<br>**2** | Qtd. Banheiros<br>**1** | Qtd. Vagas<br>**1** |
| Área privativa<br>**92,00** | Valor<br>**R$ 270.000,00** | | |
| Idade aparente<br>**3** | Padrão de acabamento<br>**Medio** | Estado de conservação<br>**Novo/Regular** | |
| Área do terreno<br>**125,00** | Padrão terreno<br>**Medio** | Topografia<br>**Terreno Plano** | |

URL
**https://imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda-e-locacao/casas/tupa/chacara-jardim-velini/r13911**

### AMOSTRA 3

R$ 220.000,00

Endereço
**Rua Professor Altino Martinez, 30 , Chácara Jardim Velini**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo do Imóvel<br>**Casa** | Qtd. Quartos<br>**3** | Qtd. Banheiros<br>**1** | Qtd. Vagas<br>**1** |
| Área privativa<br>**80,00** | Valor<br>**R$ 220.000,00** | | |
| Idade aparente<br>**15** | Padrão de acabamento<br>**Baixo** | Estado de conservação<br>**Regular** | |
| Área do terreno<br>**150,00** | Padrão terreno<br>**Medio** | Topografia<br>**Terreno Plano** | |

URL
**https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/chacara-jardim-velini/r3773**

### AMOSTRA 4

R$ 100.000,00

Endereço
**Rua Veriano Marques Pereira, SN , Chácara Jardim Velini**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo do Imóvel<br>**Terreno - Lote** | Valor<br>**R$ 100.000,00** | | |
| Área do terreno<br>**300,00** | Padrão terreno<br>**Medio** | Topografia<br>**Terreno Plano** | |

URL
**https://onehousetupa.com.br/terreno-a-venda-jardim-chacara-velini-il-tupa-sp**

### AMOSTRA 5

R$ 89.999,00

Endereço
**Rua Assur Bittencourt, 171 , Parque Bela Vista**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo do Imóvel<br>**Terreno - Lote** | Valor<br>**R$ 89.999,00** | | |
| Área do terreno<br>**240,00** | Padrão terreno<br>**Medio** | Topografia<br>**Terreno Plano** | |

URL
**https://www.vivanaat.com.br/imovel/lote-terreno-parque-bela-vista-bairros-tupa-240m2-venda-R589999-id-2838131?isourcerranking%3Dtrp**

## 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 | 15 | Regular | 70 | 21,43 | 0,025 | 20 | 0,122 |
| 1 | 1 | Novo(até 5 anos) | 70 | 1,43 | | 20 | 0,006 |
| 2 | 5 | Novo/Regular | 70 | 7,14 | 0,003 | 20 | 0,033 |
| 3 | 15 | Regular | 70 | 21,43 | 0,025 | 20 | 0,121 |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |

### CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| | Área (m²) | CUB (R$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R$/m²) | Valor Final |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaliando | 108,26 | R$ 2.048,48 | 1,38 | 0,122 | R$ 2.483,32 | R$ 268.844,54 |
| 1 | 109,00 | R$ 2.048,48 | 1,56 | 0,006 | R$ 3.176,46 | R$ 346.233,60 |
| 2 | 92,00 | R$ 2.048,48 | 1,21 | 0,033 | R$ 2.396,86 | R$ 220.511,58 |
| 3 | 89,00 | R$ 2.048,48 | 1,05 | 0,121 | R$ 1.890,64 | R$ 168.267,37 |
| 4 | | | | | | |
| 5 | | | | | | |

### CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

| | Área (m²) | Valor Terreno | Valor Unit. | F. Fiscal | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT. | SAN | Valor Unit. Final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 275,00 | R$ 163.766,40 | R$ 377,33 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,100 | S | R$ 373,56 |
| 2 | 125,00 | R$ 49.488,42 | R$ 395,91 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,000 | S | R$ 356,32 |
| 3 | 150,00 | R$ 51.732,63 | R$ 344,88 | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,000 | S | R$ 325,92 |
| 4 | 300,00 | R$ 100.000,00 | R$ 333,33 | 1,00 | 0,90 | 1,12 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,120 | S | R$ 336,00 |
| 5 | 240,00 | R$ 89.999,00 | R$ 375,00 | 1,00 | 0,90 | 1,08 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,080 | S | R$ 364,50 |

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

### HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 351,26** | **R$ 245,88** | **R$ 456,63** |

### SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 351,26** | **R$ 337,69** | **R$ 364,83** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **19.8319** | **5.646** | **1.53** | **0.0773** |

### DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **125,00** | **R$ 351,26** | **R$ 43.907,18** |
| **Área construída averbada (m²)** | **Valor unitário (R$/m²)** | **Valor parcial (R$)** |
| **108,26** | **R$ 2.483,32** | **R$ 268.844,54** |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 312.751,72** |
| Fator de ajuste do mercado | **1.0** |
| Valor de avaliação ajustado | **R$ 313.000,00** |
| Fator de liquidez | **0,6752** |
| Valor de venda forçada | **R$ 211.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | **R$ 313.000,00** |

### COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: DRIELY MIRANDA MACHADO ; CAUC/REA: 240370-5.Data da Vistoria: 04/12/2025. O imóvel é composto por: 2 Vagas, 1 Sala de Estar, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Banheiros, 2 Dormitórios, 1 Escritório.

Coordenadas: 21°55'35.1"S 50°30'07.4"W

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 18 de Dezembro 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

PLACA DA RUA

RUA

RUA

VIZINHO

VIZINHO

ID

MED

MED

GARAGEM

GOURMET

SALA

COZINHA

HALL

BANHEIRO

Q1

HALL

ESCRITORIO

S1

S1

SERVICO

SERVICO

SERVICO

RECUO

MAPA DE AMOSTRAS

MAPA AV