

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010517035	Data Solicitação 18/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente GENIVALDO LUIZ DE MELO	CPF/CNPJ 726.831.984-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Ignácio Correa	Número 60	Complemento	
Bairro Loteamento João Batista Julião	Município Guarujá	UF SP	CEP 11443540
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 06887	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE GUARUJA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
500,00m²	613,08m²
R\$ 1.095,20/m²	R\$ 1.947,67/m²
R\$ 547.600,42	R\$ 1.194.077,21
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.742.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.251.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
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 -
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) 613,08
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 613,08
21 - Área Averbada (em m²) 613,08	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
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

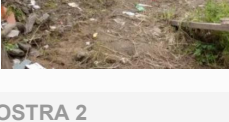
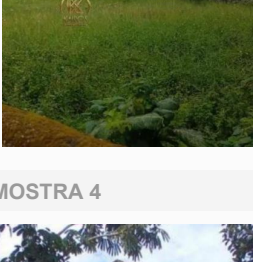
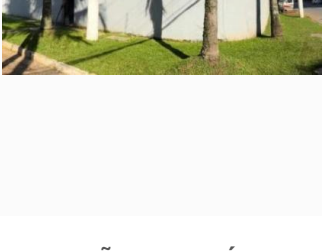
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Coleta de Lixo	06 - 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 Em Desenvolvimento
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) 500,00	04 - Testada/Frente (em metros) 22,00
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? 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 Outros - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Não encontrada placa da rua. Coordenadas: -23.984691844255565, -46.20765553305967 Vistoriador: REGINALDO AMARO DE OLIVEIRA – CREA: 2617195457 Antigo imóvel demolido. Nova construção averbada em 2022.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 390.000,00
	Endereço R. Nelson Jorge, Sn/- , Loteamento João Batista Julião	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 390.000,00
	Área do terreno 312,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-joao-batista-juliao-bairros-guaruja-312m2-venda-RS390000-id-2846725498/?source=ranking%2Ccrp	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 1.500.000,00
	Endereço Rua José Ignácio Correa, 587/- , Loteamento João Batista Julião	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 0
	Área privativa 300,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 35	Qtd. Vagas 1
	Área do terreno 1380,00	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-450-m-3018826612.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=17	Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 480.000,00
	Endereço R. Amazonas, Sn/- , Loteamento João Batista Julião	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 480.000,00
	Área do terreno 275,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-guaruja-loteamento-joao-batista-juliao-275m2-RS480000/id-29280434/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=3	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 900.000,00
	Endereço R. Des. Plínio De Carvalho Pinto, Sn/- , Loteamento João Batista Julião	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Área privativa 220,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 35	Qtd. Vagas 1
	Área do terreno 380,00	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-loteamento-joao-batista-juliao-3008266573.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=1	Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 1.500.000,00
	Endereço R. São Paulo, Sn/- , Loteamento João Batista Julião	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Área privativa 300,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 20	Qtd. Vagas 1
	Área do terreno 309,00	Padrão de acabamento Médio
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-4-dormitorios-207.72-m-em-loteamento-joao-3011674472.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-variant&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=5	Estado de conservação Regular
		Topografia Terreno Plano

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	70	50,00	0,025	20	0,313	
1								
2	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
3								
4	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	613,08	R\$ 2.044,29	1,39	0,313	R\$ 1.947,67	R\$ 1.194.077,21	
1							
2	300,00	R\$ 2.044,29	1,06	0,313	R\$ 1.483,08	R\$ 444.922,55	
3							
4	220,00	R\$ 2.044,29	1,39	0,313	R\$ 1.946,54	R\$ 428.237,95	
5	300,00	R\$ 2.044,29	1,99	0,164	R\$ 3.404,38	R\$ 1.021.314,20	

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO															
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN
1	312,00	R\$ 390.000,00	R\$ 1.250,00	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S
2	1380,00	R\$ 1.055.077,45	R\$ 764,55	1,20	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,340	S
3	275,00	R\$ 480.000,00	R\$ 1.745,45	0,80	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,730	S
4	380,00	R\$ 471.762,05	R\$ 1.241,48	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S
5	309,00	R\$ 478.685,80	R\$ 1.549,14	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.095,20	R\$ 766,64	R\$ 1.423,76

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.095,20	R\$ 996,29	R\$ 1.194,12

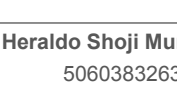
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
144.5638	13.1997	1.53	0.1806

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
500,00	R\$ 1.095,20	R\$ 547.600,42
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
613,08	R\$ 1.947,67	R\$ 1.194.077,21

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.741.677,64
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.742.000,00
Fator de liquidez	0,7184
Valor de venda forçada	R\$ 1.251.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.742.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 24 de Abril 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



fachada



fachada



rua



rua



id



medidor



vizinho esq



id vizinho esq



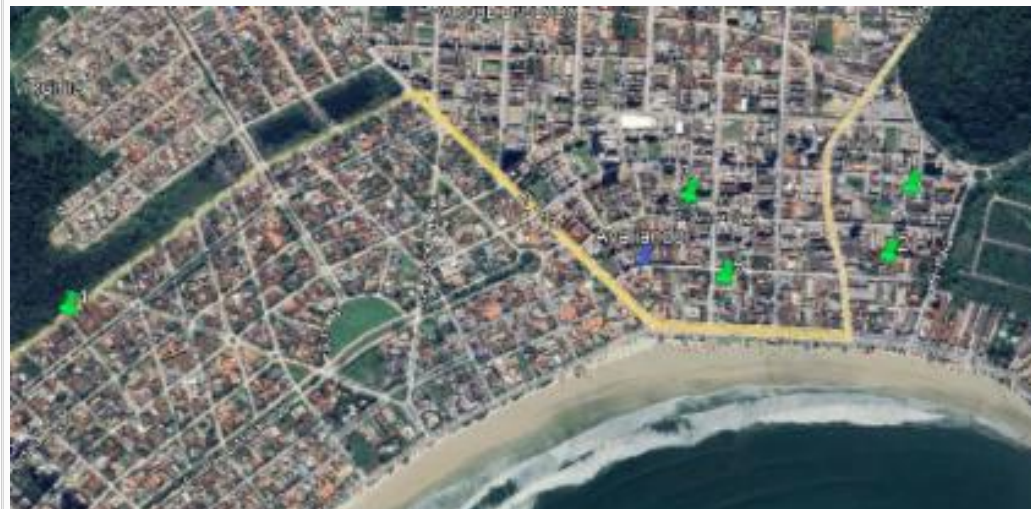
vizinho dir



id vizinho frente



Localização



Elementos