

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010556679	Data Solicitação 27/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente CÉLIA REGINA LUZIO DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 191.540.918-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Conceição Chicolli	Número 294	Complemento		
Bairro San Fernando Valley	Município Assis	UF SP	CEP 19800380	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 39.588	Núm. Registro de Imóveis 1º Oficial de Registro de		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,00m²	101,53m²
R\$ 962,19/m²	R\$ 2.052,92/m²
R\$ 120.273,69	R\$ 208.433,36
VALOR DE MERCADO	
R\$ 329.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 230.000,00	

QUESTIONNAIRE

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Desabitado		20		
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		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		2		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
2		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		101,53		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		101,53		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
101,53		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
				Acabamento forro/teto

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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	

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 125,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?	
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	Não
07 - Observações	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Trata-se de imóvel isolado.	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria

03 - Contato Telefônico Acompanhante (18) 99189-0528	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Daniela Formagio; CAU/CREA: A148728-0; Data da Vistoria: 02/04/2026. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.
---	--

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

Rua Senhor do Bonfim, 55 , San Fernando Valley

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
104,00	R\$ 400.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-2-quartos-104-m/CA2362-VIQD?from=sale			

AMOSTRA 2

Endereço

Rua Lafayette de Santana, 275 , San Fernando Valley

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
98,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-assis-3-quartos-98-m/CA1522-VIQD?from=sale			

AMOSTRA 3

Endereço

Rua Quinze de Novembro, s/n , San Fernando Valley

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 400.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
450,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.villageimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-assis-450-m/TE0606-VIQD?from=sale			

AMOSTRA 4

Endereço

Avenida Otto Ribeiro, s/n , San Fernando Valley

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 380.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
432,50	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.kasaimobiliaria.com/imovel/terreno-venda-assis/V5017/			

AMOSTRA 5

Endereço

Rua José Augusto Piovesani, s/n , San Fernando Valley

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 330.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.villageimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-assis-300-m/TE0463-VIQD?from=sale			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método Evolutivo

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO																		
	Idade Aparente	Estado de Conservação		Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke				Valor Residual (%)				Depreciação				
Avaliando	20	Regular Reparos simples		70	28,57	0,081				20				0,200				
1	20	Regular		70	28,57	0,025				20				0,164				
2	15	Regular		70	21,43	0,025				20				0,121				
3																		
4																		
5																		
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																		
	Área (m²)		CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.				Depreciação				CUB Ajustado (R\$/m²)				Valor Final		
Avaliando	101,53		R\$ 2.117,32	1,21				0,200				R\$ 2.052,92				R\$ 208.433,36		
1	104,00		R\$ 2.117,32	1,39				0,164				R\$ 2.453,33				R\$ 255.146,34		
2	98,00		R\$ 2.117,32	1,21				0,121				R\$ 2.255,68				R\$ 221.056,90		
3																		
4																		
5																		
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	150,00	R\$ 144.853,66	R\$ 965,69	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 912,58		
2	125,00	R\$ 128.943,10	R\$ 1.031,54	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 928,39		
3	450,00	R\$ 400.000,00	R\$ 888,89	1,00	0,90	1,17	1,00	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 936,00		
4	432,50	R\$ 380.000,00	R\$ 878,61	1,00	0,90	1,17	1,00	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 925,18		
5	300,00	R\$ 330.000,00	R\$ 1.100,00	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 1.108,80		
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																		
HOMOGENEIZAÇÃO																		

Nº elementos	Valor unitário méd
--------------	--------------------

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 222,10	R\$ 222,10	R\$ 222,10

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
82.3923	8.563	1.53	0.1172

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 962,19	R\$ 120.273,69
Área construída overbode (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)

R\$ 1,00	R\$ 2.002,02	R\$ 200.450,00
QUADRO DE RESUMO		

Valor de avaliação	R\$ 329.701,00
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 329.000,00

Valor de venda forçada	R\$ 230.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	

Valor de avaliação para efeito de garantia: **R\$ 329.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Daniela Formagio; CAU/CREA: A148728-0; Data da Vistoria: 02/04/2026. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Foi utilizada

Coordenadas: -3

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Heraldo Shoji Munakata

óvel ou na transaç
imóvel avaliado, n

- 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.



N°.



Medidor.



Medidor.



Rua.



Logra.



Logra.



Viz Esq.



Viz Esq.



Viz Dir.



Viz Dir.



Viz Frente.



Garagem.



Garagem.



Garagem.



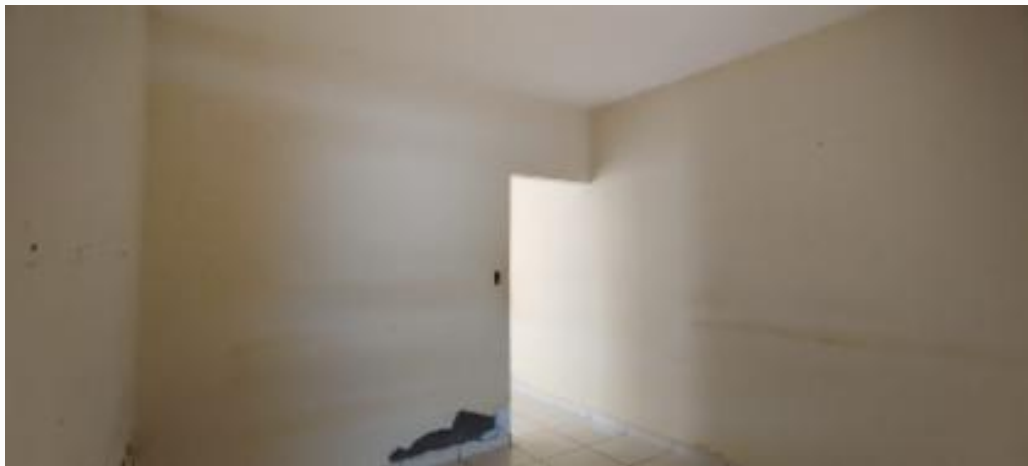
Deposito.



Deposito.



Entrada.



Sala 1.



Sala 1.



Sala 1.



Sala 1.



Cozinha.



Cozinha.



Cozinha.



Cozinha.



Cozinha.



Bh1.



Bh1.



Bh1.



Q1.



Q1.



Q1.



Gourmet



Gourmet



Serviço.



Deposito.



Deposito.



Deposito.



Deposito.