

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 27/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RODRIGO MARX	CPF/CNPJ 222.833.768-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento		
Rua Estado do Pernambuco	52	LT 13 - QD 9		
Bairro	Município	UF	CEP	
Loteamento Terras de São Pedro e São Paulo	Salto	SP	13324465	
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis		
Casa	25.215	1º O.R.I. de Salto/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
150,00m²	155,52m²
R\$ 884,61/m²	R\$ 2.719,94/m²
R\$ 132.691,37	R\$ 423.004,77
VALOR DE MERCADO	
R\$ 556.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 400.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Índice de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

6

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

0

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)

155,52

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

155,52

21 - Área Averbada (em m²)

155,52

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
externa	externa	externa	externa	externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

150,00

04 - Testada/Frente (em metros)

6,00

05 - Fundos (em metros)

6,00

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, 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

Corretor

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

23°12'09.0"S 47°18'34.0"W
Matheus Bricoli de Lima5071288625

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 380.000,00



Endereço

R. Estado do Pará, Sn/- , Loteamento Terras de São Pedro e São Paulo

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 380.000,00

Área do terreno

399,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-terras-de-sao-pedro-e-sao-paulo-bairros-salto-399m2-venda-RS380000-id-2828673717/

AMOSTRA 2

R\$ 138.000,00



Endereço

Rua Estado do Ceará, Sn/- , Loteamento Terras de São Pedro e São Paulo

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 138.000,00

Área do terreno

176,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

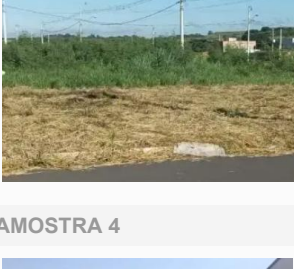
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-terras-de-sao-pedro-e-sao-paulo-bairros-salto-10m2-venda-RS138000-id-2881962187/

AMOSTRA 3

R\$ 180.200,00



Endereço

Rua Estado do Ceará, Sn/- , Loteamento Terras de São Pedro e São Paulo

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 180.200,00

Área do terreno

190,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-terras-de-sao-pedro-e-sao-paulo-bairros-salto-10m2-venda-RS180200-id-2881962581/

AMOSTRA 4

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Estado do Acre, Sn/- , Loteamento Terras de São Pedro e São Paulo

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 160.000,00

Área do terreno

175,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-terras-de-sao-pedro-e-sao-paulo-bairros-salto-175m2-venda-RS160000-id-2588906233/

AMOSTRA 5

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Estado do Amazonas, Sn/- , Loteamento Terras de São Pedro e São Paulo

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 160.000,00

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-terras-de-sao-pedro-e-sao-paulo-bairros-salto-150m2-venda-RS160000-id-2793270717/

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	6	Nova/Regular	70	8,57	0,003	20	0,040	
1								
2								
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	155,52	R\$ 2.044,29	1,39	0,040	R\$ 2.719,94	R\$ 423.004,77	
1							
2							
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	399,00	R\$ 380.000,00	R\$ 952,38	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 968,57
2	176,00	R\$ 138.000,00	R\$ 784,09	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 733,91
3	190,00	R\$ 180.200,00	R\$ 948,42	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 904,79
4	175,00	R\$ 160.000,00	R\$ 914,29	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 855,77
5	150,00	R\$ 160.000,00	R\$ 1.066,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 960,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 884,61

R\$ 619,23

R\$ 1.149,99

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 884,61

R\$ 819,08

R\$ 950,13

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

95.764

10.8256

1.53

0.1481

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
150,00	R\$ 884,61	R\$ 132.691,37
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
155,52	R\$ 2.719,94	R\$ 423.004,77

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 555.696,14
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 556.000,00
Fator de liquidez	0,7194
Valor de venda forçada	R\$ 400.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 556.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 29 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.



C_FOTO_05 FACHADA.jp



C_FOTO_01 PLACA RUA.



C_FOTO_02 VISTA RUA



C_FOTO_03 VITA RUA



C_FOTO_06 ID AVALIANDO



C_FOTO_07 VIZINHO.





C_FOTO_10 MEDIDOR ENERGIA.jpe



ELEMENTOS