

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010519584	Data Solicitação 04/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ROSA ALVES DE LIMA	CPF/CNPJ 418.586.545-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Pavani	Número 385	Complemento Lote 43, Quadra 03	
Bairro Curupá	Município Tabatinga	UF SP	CEP 14919022
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 20.145	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
163,59m²	60,00m²
R\$ 244,90/m²	R\$ 1.435,05/m²
R\$ 40.062,83	R\$ 86.102,72
VALOR DE MERCADO	
R\$ 126.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 85.000,00	

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		25		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Ruim		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Baixo		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		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		60,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		60,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
60,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria Externa		Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa
				Acabamento forro/teto
				Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
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 Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola	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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Irregular		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
163,59		10,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
10,02		16,65		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
16,07		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		

03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.	
AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua José de biase, S/N/- , Maria Luiza II

AMOSTRAS

	Área privativa 70,00		Valor R\$ 120.000,00			
	Idade aparente 40		Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Reparos simples Reparos importantes		
	Área do terreno 196,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://nayaraimoveis.com.br/imovel/venda/casas/tabatinga/maria-luiza-ii/378					
AMOSTRA 2						R\$ 83.000,00
	Endereço R. Alcides Rossi, S/N/- , Centro					
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 83.000,00			
	Área do terreno 275,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://nayaraimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/tabatinga/jardim-planalto/98					
AMOSTRA 3						R\$ 83.000,00
	Endereço R. Expedicionário João Sérgio de Lucca, S/N/- , Centro					
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 83.000,00			
	Área do terreno 275,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://nayaraimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/tabatinga/jardim-planalto/97					
AMOSTRA 4						R\$ 800.000,00
	Endereço Av. 7 de Setembro, S/N/- , Distrito de Curupá					
	Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4	
	Área privativa 180,00		Valor R\$ 800.000,00			
	Idade aparente 5		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular		
	Área do terreno 460,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://imobiliariaplanoaltocentral.com.br/comprar/sp/tabatinga/distrito-de-curupa/casa/76284879					
AMOSTRA 5						R\$ 330.000,00
	Endereço Ruaa Pires Rossi, S/N/- , PARQUE IMPERIAL					
	Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 70,00		Valor R\$ 330.000,00			
	Idade aparente 10		Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 260,00		Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/tabatinga/parque-imperial/6213					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	25	Regular Reparos simples	70	35,71	0,081	20	0,243									
1	40	Reparos simples Reparos	70	57,14	0,332	20	0,506									
2																
3																
4	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033									
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	60,00	R\$ 2.048,48	0,93	0,243	R\$ 1.435,05	R\$ 86.102,72										
1	70,00	R\$ 2.048,48	0,67	0,506	R\$ 680,03	R\$ 47.602,09										
2																
3																
4	180,00	R\$ 2.048,48	1,98	0,033	R\$ 3.922,14	R\$ 705.985,69										
5	70,00	R\$ 2.048,48	1,98	0,084	R\$ 3.715,29	R\$ 260.070,10										
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	196,00	R\$ 72.397,91	R\$ 369,38	0,80	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 282,57
2	275,00	R\$ 83.000,00	R\$ 301,82	0,90	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 263,49
3	275,00	R\$ 83.000,00	R\$ 301,82	0,90	0,89	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 260,56
4	460,00	R\$ 94.014,31	R\$ 204,38	1,00	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 209,69
5	260,00	R\$ 69.929,90	R\$ 268,96	0,80	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 208,18
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																



Avaliando



Identificação



Logradouro



Vizinho



Vizinho



Logradouro



Avaliando



Avaliando



Avaliando



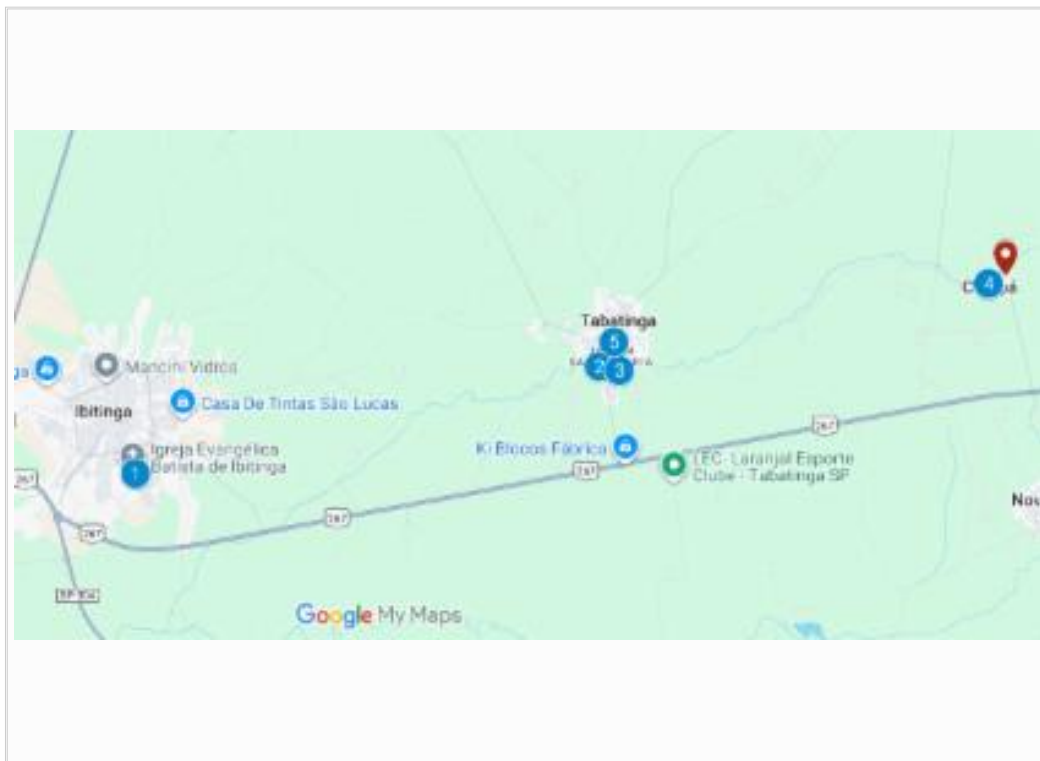
Avaliando



Avaliando



Croqui 01



Croqui 02