

DADOS DO PEDIDO

|                                                              |                                                 |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                     | Nº da Proposta<br>0010484751                    | Data Solicitação<br>29/01/2026 |
| Empresa responsável<br>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável<br>Heraldo Shoji Munakata | CREA<br>5060383263             |
| Proponente<br>JOEL APARECIDO DA COSTA GRAVITO                | CPF/CNPJ<br>110.541.248-25                      |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                                  |                         |                                                  |                 |  |
|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|--|
| Endereço<br>Rua Doutor Waldomiro de Abreu Isique | Número<br>390           | Complemento<br>LT 10, PARTE LT 09, QD H          |                 |  |
| Bairro<br>Jardim Dinkel II                       | Município<br>São Manuel | UF<br>SP                                         | CEP<br>18652446 |  |
| Tipo do imóvel<br>Casa                           | Matrícula<br>11.013     | Núm. Registro de Imóveis<br>1º CRI DE SÃO MANUEL |                 |  |

RESUMO



|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| METODOLOGIA APLICADA   |                 |
| Método Evolutivo       |                 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  |                 |
| II                     |                 |
| GRAU DE PRECISÃO       |                 |
| III                    |                 |
| TERRENO                | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 293,64m²               | 194,00m²        |
| R\$ 429,73/m²          | R\$ 2.254,30/m² |
| R\$ 126.186,90         | R\$ 437.333,99  |
| VALOR DE MERCADO       |                 |
| R\$ 564.000,00         |                 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA |                 |
| R\$ 381.000,00         |                 |

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                            |  | 15                                      |                 |                   |
| 05 - Ano Construção                 |  | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |                 |                   |
| 0                                   |  | Regular                                 |                 |                   |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel |  | 08 - Uso do Imóvel                      |                 |                   |
| Normal                              |  | 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)             |                 |                   |
| Ferro                               |  | 194,00                                  |                 |                   |
| 19 - Área Comum (em m²)             |  | 20 - Área Total (em m²)                 |                 |                   |
| 0,00                                |  | 194,00                                  |                 |                   |
| 21 - Área Averbada (em m²)          |  | 22 - Área não Averbada (em m²)          |                 |                   |
| 0,00                                |  | 194,00                                  |                 |                   |
| 23 - Face do Imóvel                 |  |                                         |                 |                   |
| Sul                                 |  |                                         |                 |                   |
| 24 - Cômodos                        |  |                                         |                 |                   |
| Tipo de cômodo                      |  | Quantidade                              | Acabamento piso | Acabamento parede |
| Vistoria Externa                    |  | 1                                       | 0               | 0                 |

|                                                                                                                    |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                           |                                                                                                                                                |
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar                                                                             | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Asfalto                                                                               | 04 - Restritivos<br>Nenhum                                                                                                                     |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Lazer<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Parque | 06 - Localização<br>Urbano                                                                                                                     |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Crescente                                                                      | 08 - Área Urbanizada<br>Mais de 75%                                                                                                            |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial                                                                    | 10 - Situação do Bairro<br>Antigo                                                                                                              |
| 11 - Limites do Bairro                                                                                             | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal                                                                                       |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum                                                                                |                                                                                                                                                |

| TERRENO                        |  |                                 |  |  |
|--------------------------------|--|---------------------------------|--|--|
| 01 - Topografia                |  | 02 - Formato                    |  |  |
| Plana/Semi-Plana               |  | Regular (Geométrico)            |  |  |
| 03 - Área (em m²)              |  | 04 - Testada/Frente (em metros) |  |  |
| 293,64                         |  | 12,00                           |  |  |
| 05 - Fundos (em metros)        |  | 06 - Lado Direito (em metros)   |  |  |
| 12,47                          |  | 24,47                           |  |  |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) |  | 08 - Fração ideal (em %)        |  |  |
| 24,47                          |  | 100,00                          |  |  |

|                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?<br>Sim                                                                                             |  | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Não                                    |  |
| 05 - Observações<br>No ato da vistoria a área construída foi estimada em 194,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (212,90m²). |  | 06 - O imóvel possui vaga de garagem?<br>Sim                                                                   |  |
| 07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?<br>Sim                                                                                                                        |  | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>Sim                                           |  |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>Sim                                                                                   |  | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br>Sim                      |  |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br>Sim                                                                       |  | 12 - O imóvel possui características uni-familiares?<br>Sim                                                    |  |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>Sim                                                                                                      |  | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br>Sim |  |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br>Sim                                                                                                                  |  | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br>Sim                 |  |
| 17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?<br>Não                                                                                                                       |  |                                                                                                                |  |
| CONCLUSÃO                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                |  |
| 01 - Tipo do Acompanhante<br>Outros - fotos externas                                                                                                                         |  | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>fotos externas                                                              |  |

01 - Contato Telefônico Acompanhante

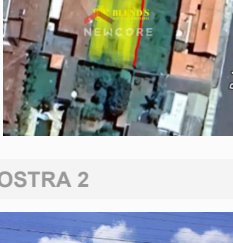
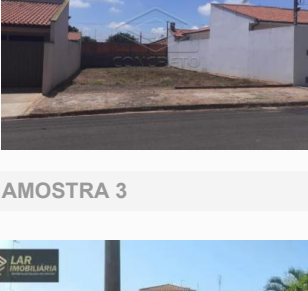
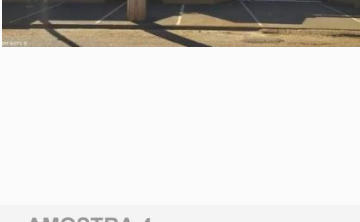
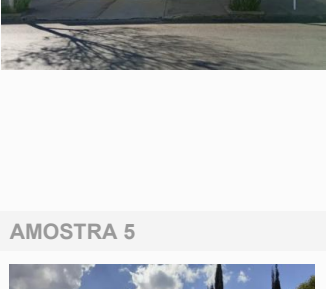
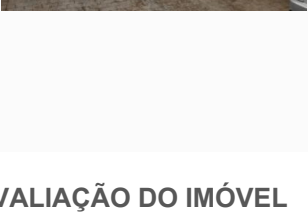
fotos externas

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Ericsson Wesley da Silva ; CAU/CREA: 5069894013;Data da Vistoria: 05/02/2026. 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. Coordenadas do imóvel: -22.749415, -48.570311.

AMOSTRAS

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1                                                                          |                 |                      |                                                                |            | R\$ 149.440,00                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Endereço        |                      | Rua Doutor Waldomiro de Abreu Isique, S/n/0 , Jardim Dinkel II |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel  | Valor                |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Terreno - Lote  | R\$ 149.440,00       |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Área do terreno | Padrão terreno       | Topografia                                                     |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | 293,00          | Médio                | Terreno Plano                                                  |            |                                                                                                                                                                     |
| URL                                                                                |                 |                      |                                                                |            | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dinkel-ii-bairros-sao-manuel-293m2-venda-RS149440-id-2868496890/?source=ranking%2Crp                         |
| AMOSTRA 2                                                                          |                 |                      |                                                                |            | R\$ 120.000,00                                                                                                                                                      |
|  | Endereço        |                      | R. Ângelo Lunardi, 210/0 , Jardim Dinkel II                    |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel  | Valor                |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Terreno - Lote  | R\$ 120.000,00       |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Área do terreno | Padrão terreno       | Topografia                                                     |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | 250,00          | Médio                | Terreno Plano                                                  |            |                                                                                                                                                                     |
| URL                                                                                |                 |                      |                                                                |            | https://www.mbrokers.com.br/comprar/Sao-Manuel/Terreno/Padrao/Jardim-Dinkel-2/85083#imagens-2                                                                       |
| AMOSTRA 3                                                                          |                 |                      |                                                                |            | R\$ 430.000,00                                                                                                                                                      |
|  | Endereço        |                      | Rua Baroneza do Amaral, 100/0 , Residencial Nova Conquista     |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel  | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros                                                 | Qtd. Vagas |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Casa            | 3                    | 2                                                              | 5          |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Área privativa  | Valor                |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | 142,00          | R\$ 430.000,00       |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
| Idade aparente                                                                     |                 | Padrão de acabamento | Estado de conservação                                          |            |                                                                                                                                                                     |
| 10                                                                                 |                 | Médio                | Regular                                                        |            |                                                                                                                                                                     |
| Área do terreno                                                                    |                 | Padrão terreno       | Topografia                                                     |            |                                                                                                                                                                     |
| 300,00                                                                             |                 | Médio                | Terreno Plano                                                  |            |                                                                                                                                                                     |
| URL                                                                                |                 |                      |                                                                |            | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-nova-conquista-bairros-sao-manuel-com-garagem-142m2-venda-RS430000-id-2835097018/?source=ranking%2Crp |
| AMOSTRA 4                                                                          |                 |                      |                                                                |            | R\$ 650.000,00                                                                                                                                                      |
|  | Endereço        |                      | Rua Miguel Biscaino, 171/0 , Jardim Dinkel I                   |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel  | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros                                                 | Qtd. Vagas |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Casa            | 3                    | 3                                                              | 3          |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Área privativa  | Valor                |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | 168,00          | R\$ 650.000,00       |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
| Idade aparente                                                                     |                 | Padrão de acabamento | Estado de conservação                                          |            |                                                                                                                                                                     |
| 10                                                                                 |                 | Alto                 | Regular                                                        |            |                                                                                                                                                                     |
| Área do terreno                                                                    |                 | Padrão terreno       | Topografia                                                     |            |                                                                                                                                                                     |
| 290,00                                                                             |                 | Médio                | Terreno Plano                                                  |            |                                                                                                                                                                     |
| URL                                                                                |                 |                      |                                                                |            | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-dinkel-i-bairros-sao-manuel-com-garagem-168m2-venda-RS650000-id-2867921571/?source=ranking%2Crp            |
| AMOSTRA 5                                                                          |                 |                      |                                                                |            | R\$ 550.000,00                                                                                                                                                      |
|  | Endereço        |                      | Rua Álvaro Rosolino, 127/0 , Jardim Bela Vista                 |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel  | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros                                                 | Qtd. Vagas |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Casa            | 4                    | 4                                                              | 2          |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | Área privativa  | Valor                |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
|                                                                                    | 195,00          | R\$ 550.000,00       |                                                                |            |                                                                                                                                                                     |
| Idade aparente                                                                     |                 | Padrão de acabamento | Estado de conservação                                          |            |                                                                                                                                                                     |
| 10                                                                                 |                 | Médio                | Regular                                                        |            |                                                                                                                                                                     |
| Área do terreno                                                                    |                 | Padrão terreno       | Topografia                                                     |            |                                                                                                                                                                     |
| 341,00                                                                             |                 | Médio                | Terreno Plano                                                  |            |                                                                                                                                                                     |
| URL                                                                                |                 |                      |                                                                |            | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-bela-vista-bairros-sao-manuel-com-garagem-195m2-venda-RS550000-id-2502756081/?source=ranking%2Crp          |

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                                     |                |                       |           |         |                     |                    |             |  |
| 2                                     |                |                       |           |         |                     |                    |             |  |
| 3                                     | 10             | Regular               | 70        | 14,29   | 0,025               | 20                 | 0,084       |  |
| 4                                     | 10             | Regular               | 70        | 14,29   | 0,025               | 20                 | 0,084       |  |
| 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                           | 194,00    | R\$ 2.117,32 | 1,21                | 0,122       | R\$ 2.254,30          | R\$ 437.333,99 |  |  |
| 1                                   |           |              |                     |             |                       |                |  |  |
| 2                                   |           |              |                     |             |                       |                |  |  |
| 3                                   | 142,00    | R\$ 2.117,32 | 1,06                | 0,084       | R\$ 2.048,08          | R\$ 290.826,67 |  |  |
| 4                                   | 168,00    | R\$ 2.117,32 | 1,56                | 0,084       | R\$ 3.025,57          | R\$ 508.295,02 |  |  |
| 5                                   | 195,00    | R\$ 2.117,32 | 1,06                | 0,084       | R\$ 2.048,08          | R\$ 399.374,66 |  |  |

| 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                           | 293,00    | R\$ 149.440,00 | R\$ 510,03  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 459,03        |  |  |
| 2                           | 250,00    | R\$ 120.000,00 | R\$ 480,00  | 1,00      | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 0,960 | S   | R\$ 414,72        |  |  |
| 3                           | 300,00    | R\$ 139.173,33 | R\$ 463,91  | 1,00      | 0,90 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,010 | S   | R\$ 421,70        |  |  |
| 4                           | 290,00    | R\$ 141.704,98 | R\$ 488,64  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 439,77        |  |  |
| 5                           | 341,00    | R\$ 150.625,34 | R\$ 441,72  | 1,00      | 0,90 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,040 | S   | R\$ 413,45        |  |  |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (



Fachada



1 rua



2 rua



4 id



6 viz



Vizinho

