

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010430585	Data Solicitação 16/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALDILEIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS	CPF/CNPJ 319.628.218-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda dos Castelos	Número 0	Complemento Lote nº05, Quadra 23	
Bairro Condomínio Villa Real de Bragança	Município Bragança Paulista	UF SP	CEP 12903454
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 68.393	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI BRAGANÇA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
371,92m²	
R\$ 990,47/m²	
R\$ 368.374,91	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 368.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 265.000,00	

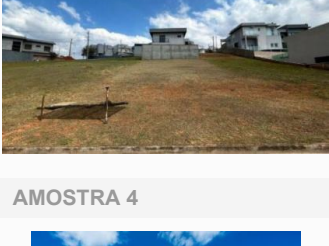
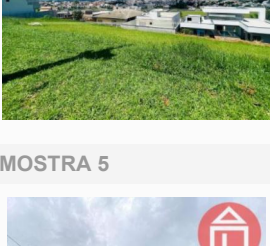
QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0		
05 - Ano Construção 0		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal		08 - Uso do Imóvel Residencial		
09 - Fechamento das Paredes Outro - Sem edificação		10 - N° Pavimentos da Unidade 1		
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 Outro - Sem edificação		
17 - Esquadrias Outro - Sem edificação		18 - Área Privativa (em m²) 0,00		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 0,00		
21 - Área Averbada (em m²) 0,00		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura TV Satélite	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 100,00

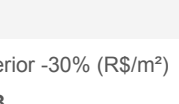
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
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 - Não teve	02 - Nome Acompanhante Vistoria Não teve
03 - Contato Telefônico Acompanhante Não teve	04 - Observações Finais 1) Coordenadas: 22°57'14.3"S 46°33'21.5"W 2)como solicitado vistoria externa 3)Imóvel consiste em um terreno de 371,92 m², localizado no loteamento fechado Villa Real de Bragança, sem edificação registrada na matrícula.

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1 R\$ 450.000,00	
	Endereço Av. Villa Real, Sn/- , Condomínio Villa Real de Bragança Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 450.000,00 Área do terreno 353,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-villa-real-de-braganca-bairros-braganca-paulista-353m2-venda-RS450000-id-2848589366/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2 R\$ 360.000,00	
	Endereço Av. Villa Real, Sn/- , Condomínio Villa Real de Bragança Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 360.000,00 Área do terreno 392,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-villa-real-de-braganca-bairros-braganca-paulista-392m2-venda-RS360000-id-2780387327/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3 R\$ 350.000,00	
	Endereço Av. Villa Real, Sn/- , Condomínio Villa Real de Bragança Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 350.000,00 Área do terreno 318,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-318-m-por-r\$-350.000-00-condominio-3018843551.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=5
AMOSTRA 4 R\$ 339.000,00	
	Endereço Av. Villa Real, Sn/- , Condomínio Villa Real de Bragança Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 339.000,00 Área do terreno 348,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-condominio-villa-real-de-braganca-braganca-2993412342.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=6
AMOSTRA 5 R\$ 330.000,00	
	Endereço Av. Villa Real, Sn/- , Condomínio Villa Real de Bragança Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 330.000,00 Área do terreno 313,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-313-m-por-r\$-330.000-00-condominio-3002844210.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=7

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL																
Metodologia					Grau de precisão					Grau de fundamentação						
Método Evolutivo					III					II						
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)				Depreciação						
Avaliando				0,00	0,000	0				0,000						
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	nu		0,00	0,000												
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	353,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.274,79	1,00	0,95	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 1.198,94
2	392,00	R\$ 360.000,00	R\$ 918,37	1,00	0,95	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 881,17
3	318,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.100,63	1,00	0,95	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 1.003,77
4	348,00	R\$ 339.000,00	R\$ 974,14	1,00	0,95	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 906,92
5	313,00	R\$ 330.000,00	R\$ 1.054,31	1,00	0,95	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 961,53
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 990,47		R\$ 693,33				R\$ 1.287,61									
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 990,47		R\$ 904,33				R\$ 1.076,61									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
125.8958	12.7107		1.53				0.1739									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)				Valor parcial (R\$)										
371,92		R\$ 990,47				R\$ 368.374,91										
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)										
		R\$ 990,47														
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação		R\$ 368.374,91														
Fator de ajuste do mercado		1.0														
Valor de avaliação ajustado		R\$ 368.000,00														
Fator de liquidez		0,7181														
Valor de venda forçada		R\$ 265.000,00														
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 368.000,00														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 19 de Janeiro 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 condomínio



Nome condomínio.



Rua de acesso



Vista da rua



Vista da rua



Identificação do lote



Identificação do lote



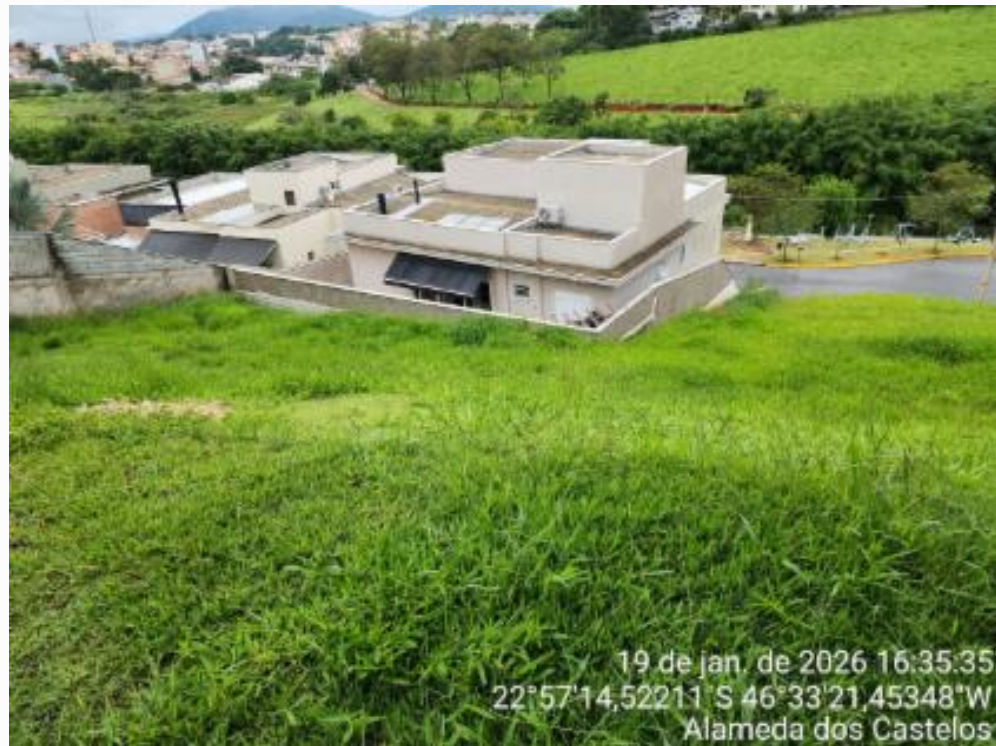
Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



ELEMENTOS