LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7638
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010599068**	**31/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
Luzinete Rosa Barros Correia		**158.873.568-04**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ricardo Anderson Cristófano	**380**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Residencial Carandá	**Presidente Prudente**	**SP**	**19026610**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**43.781**	**1º CRI de Presidente**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
310,39m²	**231,70m²**
R$ 713,42/m²	**R$ 2.807,75/m²**
R$ 221.438,82	**R$ 650.555,73**

VALOR DE MERCADO
R$ 872.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 588.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
231,70

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
231,70

21 - Área Averbada (em m²)
231,70

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
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro suíte	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Sala	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura/Azulejo	Laje
Área de serviços	1	Cerâmico	Pintura/Azulejo	Laje
Banheiro serviços	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Varanda	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Laje

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

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

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
310,39

04 - Testada/Frente (em metros)
12,00

05 - Fundos (em metros)
12,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,78

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,95

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 habitalidade?

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

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Luzinete Rosa Barros Correia

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(14) 99639-3107

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Mateus de Barros Manhani; CAU/CREA: 5069958871;Data da Vistoria: 07/08/2026. Coordenadas: -22.093996, -51.427150.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 830.000,00



Endereço
Rua Luiz Estevão Foglia, 207 , Parque Residencial Carandá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**4**	**4**

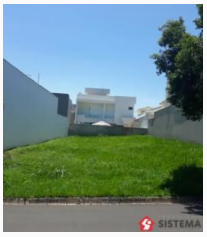
Área privativa	Valor
219,00	**R$ 830.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-residencial-caranda-bairros-presidente-prudente-com-garagem-219m2-venda-RS830000-id-2889631983/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 285.000,00



Endereço
Rodovia Arthur Boiguês Filho, 0 , Parque Residencial Carandá

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 285.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-caranda-bairros-presidente-prudente-360m2-venda-RS285000-id-2845068037/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 380.000,00



Endereço
Rodovia Arthur Boiguês Filho, 0 , Parque Residencial Carandá

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 380.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
490,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-caranda-bairros-presidente-prudente-490m2-venda-RS380000-id-2880859730/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 399.800,00



Endereço
Rua Carolina Laner Bongiovani, 398 , Jardim Novo Bongiovani

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 399.800,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
578,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-bongiovani-bairros-presidente-prudente-578m2-venda-RS399800-id-2823204336/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 180.000,00



Endereço
Rua Maurílio Luciano Lopes, 0 , Jardim Novo Bongiovani

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
198,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-bongiovani-bairros-presidente-prudente-198m2-venda-RS180000-id-2884024491/?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	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
1	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
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	231,70	R$ 2.221,44	1,38	0,084	R$ 2.807,75	R$ 650.555,73
1	219,00	R$ 2.221,44	1,21	0,006	R$ 2.671,81	R$ 585.127,43
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	360,00	R$ 244.872,57	R$ 680,20	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 636,67
2	360,00	R$ 285.000,00	R$ 791,67	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 741,00
3	490,00	R$ 380.000,00	R$ 775,51	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 739,84
4	578,00	R$ 399.800,00	R$ 691,70	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 672,33
5	198,00	R$ 180.000,00	R$ 909,09	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 777,27

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 713,42**	**R$ 499,39**	**R$ 927,45**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 713,42**	**R$ 674,24**	**R$ 752,60**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
57.2603	**8.0262**	**1.53**	**0.1098**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
310,39	**R$ 713,42**	**R$ 221.438,82**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
231,70	**R$ 2.807,75**	**R$ 650.555,73**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 871.994,54**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 872.000,00**
Fator de liquidez	**0,6743**
Valor de venda forçada	**R$ 588.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 872.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Mateus de Barros Manhani; CAU/CREA: 5069958871;Data da Vistoria: 07/08/2026. Coordenadas: -22.093996, -51.427150.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 9 de Setembro 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO LATERAL



IDENTIFICAÇÃO



MEDIDOR ÁGUA



MEDIDOR LUZ



GARAGEM



GARAGEM



SALA



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



QUARTO 1



QUARTO 2



BANHEIRO SOCIAL



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇOS



BANHEIRO SERVIÇOS



VARANDA



FUNDOS



CORREDOR



MAPA DE AMOSTRAS



MAPA AV