LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO6479
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010159114**	**17/11/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
MARCIA DE JESUS BORGES		**253.205.048-96**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Minas Gerais	**250**	**Lote 21 e Parte do Lote 29**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Belbancy	**Vargem Grande Paulista**	**SP**	**06730000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**87854**	**CRI de Cotia/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
7233,00m²	**387,52m²**
R$ 306,45/m²	**R$ 1.477,98/m²**
R$ 2.216.575,01	**R$ 572.746,37**

VALOR DE MERCADO

R$ 2.789.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.881.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

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 - Nº Pavimentos da Unidade
-

11 - Nº de Banheiros

12 - Nº de Dormitórios

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
591,45

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
591,45

21 - Área Averbada (em m²)
387,50

22 - Área não Averbada (em m²)
203,95

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	0	-	..	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro
0

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)
7.233,00

04 - Testada/Frente (em metros)
40,00

05 - Fundos (em metros)
40,00

06 - Lado Direito (em metros)
180,82

07 - Lado Esquerdo (em metros)
180,82

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?
Não

04 - Observações
No ato da vistoria do laudo anterior a área construída foi estimada em 591,45m², divergente do que consta na matrícula (387,52m²).

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
No ato da vistoria do laudo anterior a área construída foi estimada em 591,45m², divergente do que consta no IPTU (387,50m²).

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

13 - O imóvel possui características uni-familares?
Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria Externa

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.Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 387,52m² sendo 203,93 m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R$ 3.088.000,00.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 3.900.000,00



Endereço
Rua Rosário Gaspar, 0 , Mariápolis Ginetta

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 3.900.000,00
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
10744,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mariapolis-ginetta-bairros-vargem-grande-paulista-10744m2-venda-RS3900000-id-2572477457?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 580.000,00



Endereço
Rua Paulista, 0 , Tijuco Preto

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 580.000,00
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1464,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tijuco-preto-bairros-vargem-grande-paulista-1764m2-venda-RS580000-id-2809781547?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 2.000.000,00



Endereço
Rua Ayl Bandeira, 0 , Casablanca

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 2.000.000,00
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
7448,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-belbancy-bairros-vargem-grande-paulista-7448m2-venda-RS2000000-id-2845446561?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 4.800.000,00



Endereço
Rua Alfa, 0 , Parque Ruth Maria

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 4.800.000,00
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
15000,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-vargem-grande-paulista-15000m2-venda-RS4800000-id-2811101582?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 800.000,00



Endereço
Rua Bento Gonçalves, 0 , Tijuco Preto

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 800.000,00
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1800,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-cristiana-bairros-vargem-grande-paulista-1800m2-venda-RS800000-id-2798163137?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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	387,52	R$ 2.048,48	0,91	0,209	R$ 1.477,96	R$ 572.746,37
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	f. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	10744,00	R$ 3.900.000,00	R$ 362,99	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 343,03
2	1464,00	R$ 580.000,00	R$ 396,17	1,00	0,90	0,82	1,00	-	-	-	-	-	-	0,820	S	R$ 292,38
3	7448,00	R$ 2.000.000,00	R$ 268,49	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 244,06
4	15000,00	R$ 4.800.000,00	R$ 320,00	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 316,80
5	1800,00	R$ 800.000,00	R$ 444,44	1,00	0,90	0,84	1,00	-	-	-	-	-	-	0,840	S	R$ 336,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 306,45**	**R$ 214,52**	**R$ 398,39**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 306,45**	**R$ 279,06**	**R$ 333,84**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
40,0279	**13,0617**	**1,53**	**0,1787**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
7233,00	**R$ 306,45**	**R$ 2.216.575,01**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
387,52	**R$ 1.477,98**	**R$ 572.746,37**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 2.789.321,39**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 2.789.000,00**
Fator de liquidez	**0,8745**
Valor de venda forçada	**R$ 1.881.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 2.789.000,00**

COMENTÁRIOS

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.Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 387,52m² sendo 203,93 m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R$ 3.088.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 18 de Novembro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
50603083263

- 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



PLACA.



VIZINHO A ESQUERDA



VIZINHO A DIREITA



IDENTIFICAÇÃO



Croqui


Vargem
Grande
Paulista
Condomínio
Haras Bella Vista
Central Park Residence
Animália Park
La Bastos - Restaurante
Pizza e Pasta
MegaG Alimentos SP
Shopping Central Park
Primícias Piscinas

Croqui