LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT3819
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010419695**	**16/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
CARLOS SAITO		**099.705.718-18**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua José Bonifácio	**85**	**Lote 8 Quadra 21**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Planalto	**Fernandópolis**	**SP**	**15603496**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**10114**	**1**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
282,00m²	**203,50m²**
R$ 422,59/m²	**R$ 1.265,80/m²**
R$ 119.171,62	**R$ 257.590,23**

VALOR DE MERCADO
R$ 377.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 264.000,00

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)
30

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
1

15 - N° de Vagas Privativas
3

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
203,50

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
203,50

21 - Área Averbada (em m²)
203,50

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	2	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Área de serviço	1	Cerâmica	Pintura	Telha
Banheiro	3	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Dormitório	3	Cerâmica	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
Segurança
Lazer
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)
282,00

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

05 - Fundos (em metros)
12,00

06 - Lado Direito (em metros)
23,50

07 - Lado Esquerdo (em metros)
23,50

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?

Não

12 - Observações

Imóvel com característica multifamiliar, no local existem 2 residências independentes com medidores e acesso separados.

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Cunhado do proprietário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Celso

03 - Contato Telefônico Acompanhante

+55 17 997438822

04 - Observações Finais

Coordenadas geográficas (GPS): 20°17'39.09"S 50°14'28.25"W

Nome do vistoriador: Willian Souza da Silva
Registro profissional (CREA ou CAU): 5070171120
CPF do vistoriador: 41248300840

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 400.000,00



Endereço
Rua Rio Grande do Norte, 391/0 , Jardim Barbosa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**3**

Área privativa	Valor
183,00	**R$ 400.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-183-m/CA0198-IALB?from=sale

AMOSTRA 2 — R$ 250.000,00



Endereço
Avenida Milton Terra Verdi, 80/0 , Jardim Santa Helena

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
106,00	**R$ 250.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
264,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-3-quartos-106-m/CA0232-IALB?from=sale

AMOSTRA 3 — R$ 125.000,00



Endereço
Avenida Guilherme Cecchini, 1199/0 , Jardim Planalto

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 125.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
297,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-a-venda-em-fernandopolis-3033369015.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=25

AMOSTRA 4 — R$ 125.000,00



Endereço
Rua Geraldo Filetti, 0/0 , Jardim Progresso

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 125.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
230,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-progresso-bairros-fernandopolis-230m2-venda-RS125000-id-2850771133/

AMOSTRA 5 — R$ 170.000,00



Endereço
Rua Progresso, 0/0 , Coester

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 170.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
320,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coester-bairros-fernandopolis-320m2-venda-RS170000-id-2873869645/

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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
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	203,50	R$ 2.172,71	0,79	0,259	R$ 1.265,80	R$ 257.590,23
1	183,00	R$ 2.172,71	0,67	0,259	R$ 1.081,91	R$ 197.988,67
2	106,00	R$ 2.172,71	0,79	0,259	R$ 1.265,44	R$ 134.136,94
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	500,00	R$ 202.011,33	R$ 404,02	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 389,07
2	264,00	R$ 115.863,06	R$ 438,88	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 387,09
3	297,00	R$ 125.000,00	R$ 420,88	1,10	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R$ 428,03
4	230,00	R$ 125.000,00	R$ 543,48	0,95	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 440,22
5	320,00	R$ 170.000,00	R$ 531,25	0,95	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 468,56

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 422,59**	**R$ 295,82**	**R$ 549,37**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 422,59**	**R$ 398,80**	**R$ 446,39**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
34.7761	**8.2292**	**1.53**	**0.1126**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
282,00	**R$ 422,59**	**R$ 119.171,62**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
203,50	**R$ 1.265,80**	**R$ 257.590,23**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 376.761,85**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 377.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 264.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 377.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 24 de Julho 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



Numeração predial



Vizinho Lateral Rua José Bonifácio



Id Vizinho Lateral Rua José Bonifácio



Fachada Lateral



Vista da Rua José Bonifácio



Vista da Rua José Bonifácio



Medidor



Medidor



Recuo frontal



Recuo dos fundos



Varanda



Área de serviço



Garagem



Hall de entrada



Sala



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Dormitório



Banheiro social



Banheiro social



Suíte



Closet



Banheiro da suíte



Banheiro da suíte



Fachada Casa Fundos



Id Fachada Casa Fundos



Vizinho Tv. Bom Retiro



Medidor Casa Fundos



Medidor Casa Fundos



Fundos edícula



Fundos edícula



Cozinha da edícula



Circulação interna edícula



Banheiro da edícula



Dormitório da edícula



Sala da edícula



Croqui



Amostras