

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010062560</b>	Data Solicitação <b>30/06/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>THIAGO FERREIRA SULZER</b>		CPF/CNPJ <b>291.743.398-18</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Paulo Visintin</b>	Número <b>77</b>	Complemento <b>Apto 213 Bloco 2 Condominio Residencial Colibri</b>	
Bairro <b>Parque das Árvores</b>	Município <b>Birigui</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>16206484</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>74.583</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI BIRIGUI/SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****58,97m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 3.374,67/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 199.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 143.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 1	12 - Nº de Dormitórios 1
13 - Nº de Vagas Cobertas 1	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 58,96
19 - Área Comum (em m²) 52,02	20 - Área Total (em m²) 110,99
21 - Área Averbada (em m²) 110,99	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

## 24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

## CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos 1	02 - Unidades por Andar 0
03 - Nº Total de Unidades 0	04 - Nº de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins	

## 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 Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

## TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

4,17

## 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



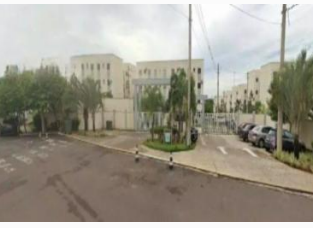
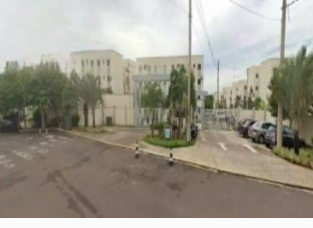

## CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	

## 04 - Observações Finais

Nome do Condomínio: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLIBRI. 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 200.000,00
	Endereço Paulo Visintin, 77, Parque das Árvores	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 58,97	Valor R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.391,84
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-birigui-parque-das-arvores-RS200000/id-30731763/?origin=galleryOverlay">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-birigui-parque-das-arvores-RS200000/id-30731763/?origin=galleryOverlay</a>			
AMOSTRA 2				R\$ 210.000,00
	Endereço Paulo Visintin, 77, Parque das Árvores	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 58,97	Valor R\$ 210.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.561,43
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://portal.keno.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-59-m/AP0277-GAH">https://portal.keno.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-59-m/AP0277-GAH</a>			
AMOSTRA 3				R\$ 155.000,00
	Endereço R. Armando Delle, 78/Condomínio Bosque das Azaleias, Vila Giampietro	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 40,00	Valor R\$ 155.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.875,00
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-40-m/AP0554-GBA?from=sale">https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-40-m/AP0554-GBA?from=sale</a>			
AMOSTRA 4				R\$ 175.000,00
	Endereço R. Armando Delle, 78/Condomínio Bosque das Azaleias, Vila Giampietro	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 44,00	Valor R\$ 175.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.977,27
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-44-m/AP0593-GBA?from=sale">https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-44-m/AP0593-GBA?from=sale</a>			
AMOSTRA 5				R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Romildo Cervelatti, 99/Edifício nova era, Jardim Stábile	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
		Área privativa 60,00	Valor R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.666,67
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova Regular
	URL <a href="https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-60-m/AP0602-GBA?from=sale">https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/apartamento-birigui-2-quartos-60-m/AP0602-GBA?from=sale</a>			

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

## CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	58,97	R\$ 3.391,84	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R\$ 3.222,25
2	58,97	R\$ 3.561,43	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R\$ 3.383,36
3	40,00	R\$ 3.875,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	0,950	S	R\$ 3.497,19
4	44,00	R\$ 3.977,27	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	0,93	1,00	-	-	0,870	S	R\$ 3.287,21
5	60,00	R\$ 3.666,67	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	1,000	S	R\$ 3.483,34
		<b>R\$ 3.694,44</b>												<b>R\$ 3.374,67</b>

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área), F7 (Fator Extra I)

## HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.374,67	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.362,27	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 4.387,07
-------------------	--------------------------------------	---	---

## SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.374,67	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.292,44	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.456,90
Desvio padrão 120.1827	Coef. Variação 3.5613	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0487

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 58,97	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.374,67	Valor parcial (R\$) R\$ 199.004,22
-----------------------------	---	---------------------------------------

## QUADRO DE RESUMO

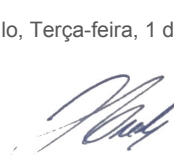
Valor de avaliação	R\$ 199.004,22
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 143.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 199.000,00
--	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 1 de Julho de 2025



Heraldho 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



identificação



vizinho



identificação vizinho



fachada



identificação condominio



vizinho esquerdo



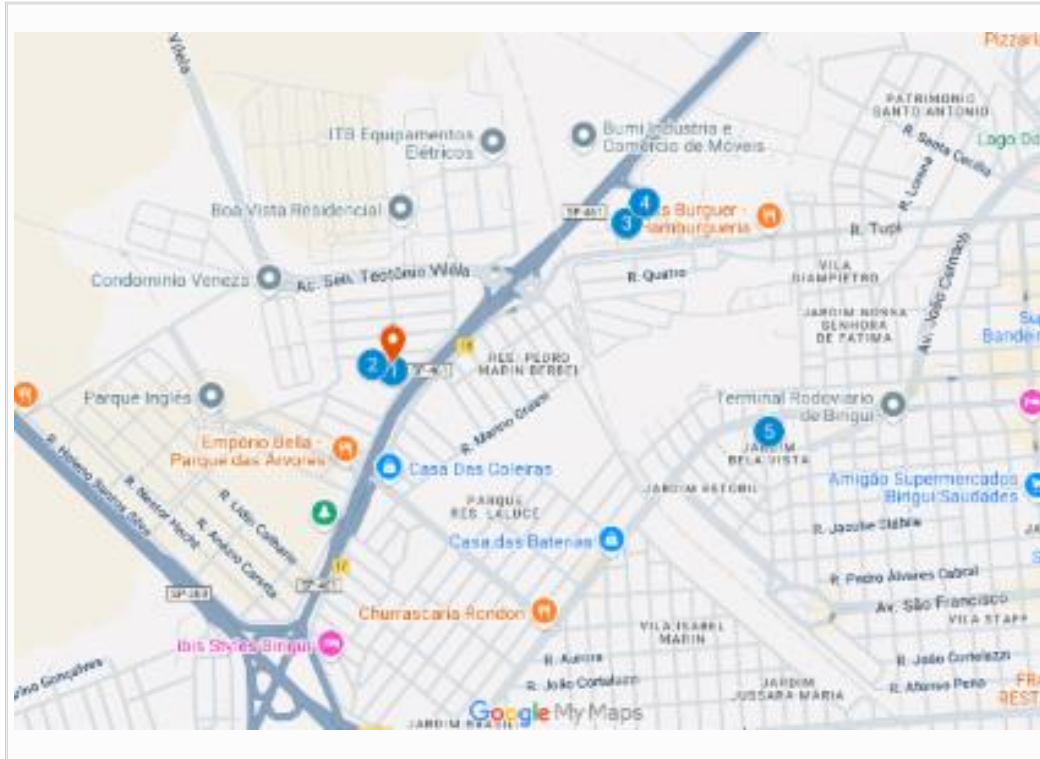
logradouro



logradouro



identificação



Mapa



satélite