

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010339436	Data Solicitação 03/01/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Roberta de Souza Félix	CREA A306092-6
Proponente VALDINEI SANTANA FERREIRA		CPF/CNPJ 284.534.268-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA NELSON RODRIGUES	Número 142	Complemento LT 14 QD 14-C	
Bairro JARDIM BRASILANDIA	Município Dracena	UF SP	CEP 17900000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.895	Núm. Registro de Imóveis CRI DRACENA / SP	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 215.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 155.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 - 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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 55.6
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 55.6
21 - Área Averbada (em m²) 55.6	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	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

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

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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

215

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

21.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

21.5

08 - Fração ideal (em %)

100

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?

Não

03 - Observações

O IPTU do imóvel não foi apresentado.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

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

Não

06 - Observações

O IPTU do imóvel não foi apresentado.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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 habitabilidade?

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Mariana Pereira da Silva; CAU/CREA: 5070437671; Data da Vistoria: 06/01/2025. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Observamos no ato da vistoria que a identificação do imóvel desta avaliação, estava escrita à mão, sendo de fácil alteração. O IPTU do imóvel não foi apresentado.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 50.000,00

Endereço
Rua Manoel Bandeira, 0/LT 1 , Jardim Brasilândia
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 50.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
226,42 **Médio** **Terreno Plano**
URL
Passado pelo corretor
AMOSTRA 2
R\$ 40.000,00

Endereço
Rua Manoel Bandeira, 0/LT 2 , Jardim Brasilândia
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 40.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
137,50 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.imobiliariajosencarciso.com.br/1512/imoveis/venda-area-jd-brasilandia-dracena-sp>
AMOSTRA 3
R\$ 40.000,00

Endereço
Rua Manoel Bandeira, 0/LT 3 , Jardim Brasilândia
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 40.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
137,50 **Médio** **Terreno Plano**
URL
Passado pelo corretor
AMOSTRA 4
R\$ 65.658,86

Endereço
Rua Nelson Rodrigues, 22/0 , Jardim Brasilândia
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **4** **2** **2**
Área privativa Valor
180,00 **R\$ 65.658,86**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
15 **Médio** **Regular**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
215,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.imoveisdracena.com.br/20/imoveis/venda-casa-3-quartos-jardim-brasilandia-dracena-sp>
AMOSTRA 5
R\$ 138.900,23

Endereço
Rua Regência, 15/0 , Centro
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **2** **1** **4**
Área privativa Valor
67,97 **R\$ 138.900,23**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
1 **Médio** **Nova(até 5 anos)**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
319,74 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-dracena-com-garagem-68m2-venda-RS350000-id-2665300602/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 215.000,00
Fator de liquidez	0,7209
Valor de venda forçada	R\$ 155.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 215.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Mariana Pereira da Silva; CAU/CREA: 5070437671; Data da Vistoria: 06/01/2025. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Observamos no ato da vistoria que a identificação do imóvel desta avaliação, estava escrita à mão, sendo de fácil alteração. O IPTU do imóvel não foi apresentado.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 7 de Janeiro de 2025



Roberta de Souza Félix
A306092-6

- 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 do logradouro



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Vizinho à esquerda sem identificação



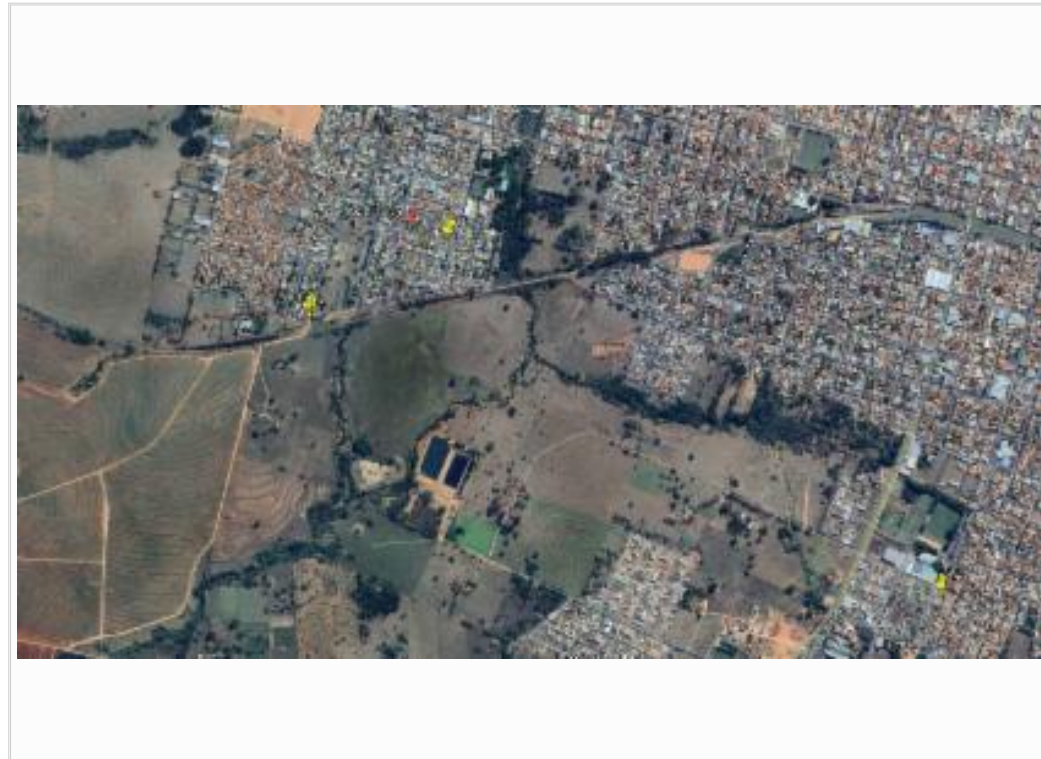
Vizinho à direita



Vizinho à direita identificação



Avaliando



Amostras



logradouro

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Manoel Bandeira	Número 0	Complemento LT 1	Bairro: Jardim Brasilândia	Cidade: Dracena	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: José Carlos	Telefone: (18) 99719-4668	
CEP: 17900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0	
Valor de venda: R\$ 50.000,00	Valor Residual: R\$ 50.000,00	Preço por m² 220,83	Coordenadas -21.493360 -51.558660	Frete 0,00	Área Terreno 226,42	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Manoel Bandeira	Número 0	Complemento LT 2	Bairro: Jardim Brasilândia	Cidade: Dracena	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: José Carlos	Telefone: (18) 99719-4668	
CEP: 17900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0	
Valor de venda: R\$ 40.000,00	Valor Residual: R\$ 40.000,00	Preço por m² 290,91	Coordenadas -21.493477 -51.558650	Frete 0,00	Área Terreno 137,50	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Manoel Bandeira	Número 0	Complemento LT 3	Bairro: Jardim Brasilândia	Cidade: Dracena	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: José Carlos	Telefone: (18) 99719-4668	
CEP: 17900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0	
Valor de venda: R\$ 40.000,00	Valor Residual: R\$ 40.000,00	Preço por m² 290,91	Coordenadas -21.493398 -51.558641	Frete 0,00	Área Terreno 137,50	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Nelson Rodrigues	Número 22	Complemento -	Bairro: Jardim Brasilândia	Cidade: Dracena	UF: São Paulo
3 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas				Fonte de informação: Gustavo Murer	Telefone: (18) 98803-9306	
CEP: 17900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação C - Regular	Padrão Casa Simples	
Valor de venda: R\$ 400.000,00	Valor Residual: R\$ 65.658,86	Preço por m² 1.860,47	Coordenadas -21.491249 -51.554434	Frete 0,00	Área Terreno 215,00	Área privativa 180,00
	Endereço: Logradouro Rua Regência	Número 15	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Dracena	UF: São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 4 Vagas				Fonte de informação: Luis Fernando Negócios Imobiliários	Telefone: (34) 99211-7374	
CEP: 17900-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 1 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Médio	
Valor de venda: R\$ 350.000,00	Valor Residual: R\$ 138.900,23	Preço por m² 1.094,64	Coordenadas -21.501307 -51.538396	Frete 0,00	Área Terreno 319,74	Área privativa 67,97

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	Pavimentação	Valor Unitário Homogeneizado
1	226,42	50.000,00	220,83	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 248,43
2	137,50	40.000,00	290,91	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 308,56
3	137,50	40.000,00	290,91	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 308,56
4	215,00	65.658,86	305,39	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 296,02
5	319,74	138.900,23	434,42	0,95	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 363,67
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 305,05
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 213,53
										Valor Máximo	R\$ 396,56

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	215,00 m²	Valor do m²	R\$ 305,05	Valor do terreno	R\$ 65.585,47
Área Privativa	55,60 m²	Valor do m²	R\$ 2.683,45	Valor da Construção	R\$ 149.200,00
				Comercialização	R\$ 214.785,47
				Valor do Imóvel	R\$ 214.785,47
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 215.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 66.000,00
Valor da Construção	R\$ 149.000,00
Valor de Avaliação Conformes Mercado	R\$ 215.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7209 R\$ 155.000,00

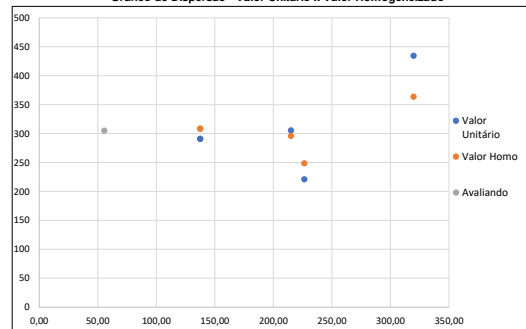
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Roberta de Souza Félix	CAU Nº	A360692-6
Local de data	São Paulo, 07 de janeiro de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 215.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% fixas + financeiras
Prazo de Comercialização:	24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	0,7209 155000