

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010422493	Data Solicitação 10/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente GABRIEL JOSE DA SILVA		CPF/CNPJ 024.200.721-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Abrão Antônio	Número 843	Complemento Lote 14, Quadra 20	
Bairro Jardim Planalto	Município Birigui	UF SP	CEP 16203520
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 51841	Núm. Registro de Imóveis OFICIAL DE REGISTRO DE BIRIGUI/SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****250,00m²****R\$ 354,42/m²****R\$ 88.604,83****ÁREA CONSTRUÍDA****156,41m²****R\$ 1.381,90/m²****R\$ 216.143,67****VALOR DE MERCADO****R\$ 305.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 207.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 30
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Misto
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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 156.41
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 156.41
21 - Área Averbada (em m²) 156.41	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial 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) 250	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 10	06 - Lado Direito (em metros) 25
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25	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? 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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 242,80m², divergente do que consta no IPTU (226,98m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	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)? Não	14 - Observações No ato da vistoria foi verificado que o imóvel possui uso residencial e comercial, tornando o imóvel misto.
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Não	16 - Observações Imóvel com uso misto
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - 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: Edmilson Martins Ribeiro; CAU/CREA: 5069971580; Data da Vistoria: 11/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O presente laudo foi aceito considerando laudo anterior fornecido pela instituição financeira. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 350.000,00								
	Endereço Av. Cidade Jardim, 0/0, Cidade Jardim								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	2	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	2	2						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> </tr> <tr> <td>174,00</td> <td>R\$ 350.000,00</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	174,00	R\$ 350.000,00					
Área privativa	Valor								
174,00	R\$ 350.000,00								
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	35	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
35	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> </tr> <tr> <td>360,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> </tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	360,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
360,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.garciahaus.com.br/imovel/casa-birigui-6-quartos-174-m/CA1413-GAH?from=sale									

AMOSTRA 2	R\$ 400.000,00								
	Endereço Av. Vitória Régia, 0/0, Cidade Jardim								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	4	1	1	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	4	1	1						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> </tr> <tr> <td>145,00</td> <td>R\$ 400.000,00</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	145,00	R\$ 400.000,00					
Área privativa	Valor								
145,00	R\$ 400.000,00								
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	20	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
20	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> </tr> <tr> <td>350,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> </tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	350,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
350,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.garciahaus.com.br/imovel/casa-birigui-3-quartos-145-m/CA1543-GAH?from=sale									

AMOSTRA 3	R\$ 450.000,00								
	Endereço R. Mantura Antônio, 0/0, Jardim Planalto								
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	3	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	2	3						
<table border="1"> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> </tr> <tr> <td>147,00</td> <td>R\$ 450.000,00</td> </tr> </table>	Área privativa	Valor	147,00	R\$ 450.000,00					
Área privativa	Valor								
147,00	R\$ 450.000,00								
<table border="1"> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> </tr> </table>	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	20	Médio	Regular			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação							
20	Médio	Regular							
<table border="1"> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> </tr> <tr> <td>250,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> </tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	250,00	Médio	Terreno Plano			
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia							
250,00	Médio	Terreno Plano							
URL https://www.garciahaus.com.br/imovel/casa-birigui-2-quartos-147-m/CA1650-GAH									

AMOSTRA 4	R\$ 85.000,00						
	Endereço R. João Fiorotto, 0/0, Jandaia III Residencial Parque						
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Valor</td> </tr> <tr> <td>Terreno - Lote</td> <td>R\$ 85.000,00</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Valor	Terreno - Lote	R\$ 85.000,00			
Tipo de Imóvel	Valor						
Terreno - Lote	R\$ 85.000,00						
<table border="1"> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> </tr> <tr> <td>250,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> </tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	250,00	Médio	Terreno Plano	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia					
250,00	Médio	Terreno Plano					
URL https://consultordeimoveissidnei.com.br/458-terreno-em-birigui-bairro-jandaia-iii-residencial-parque.html							

AMOSTRA 5	R\$ 110.000,00						
	Endereço R. Elias Antônio, 0/0, Jandaia III Residencial Parque						
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Valor</td> </tr> <tr> <td>Terreno - Lote</td> <td>R\$ 110.000,00</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Valor	Terreno - Lote	R\$ 110.000,00			
Tipo de Imóvel	Valor						
Terreno - Lote	R\$ 110.000,00						
<table border="1"> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Topografia</td> </tr> <tr> <td>250,00</td> <td>Médio</td> <td>Terreno Plano</td> </tr> </table>	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	250,00	Médio	Terreno Plano	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia					
250,00	Médio	Terreno Plano					
URL https://www.garciahaus.com.br/imovel/terreno-birigui-250-m/TE0327-GAH?from=sale							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	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	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	156.41	R\$ 2.044,29	0,91	0,259	R\$ 1.381,90	R\$ 216.143,67
1	174,00	R\$ 2.044,29	0,91	0,313	R\$ 1.280,84	R\$ 222.865,75
2	145,00	R\$ 2.044,29	1,06	0,164	R\$ 1.804,73	R\$ 261.686,13
3	147,00	R\$ 2.044,29	1,39	0,164	R\$ 2.368,71	R\$ 348.200,46
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unif.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Final
1	360,00	R\$ 127.134,25	R\$ 353,15	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 333,73
2	350,00	R\$ 138.313,87	R\$ 395,18	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 369,89
3	250,00	R\$ 101.799,54	R\$ 407,20	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 366,48
4	250,00	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 306,00
5	250,00	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 396,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 354,42	R\$ 248,09	R\$ 460,75

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 354,42	R\$ 330,50	R\$ 378,33

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
34.9511	9.8615	1.53	0.135

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 354,42	R\$ 88.604,83
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
156,41	R\$ 1.381,90	R\$ 216.143,67

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 304.748,50
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 305.000,00
Fator de liquidez	0,6800
Valor de venda forçada	R\$ 207.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 305.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Edmilson Martins Ribeiro; CAU/CREA: 5069971580; Data da Vistoria: 11/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigmática. O presente laudo foi aceito considerando laudo anterior fornecido pela instituição financeira. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Junho de 2025

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



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO



VIZINHO



ID VIZINHO



IDENTIFICAÇÃO



ENERGIA



AGUA