

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010301125	Data Solicitação 09/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MONICA ANGELICA OLIVEIRA ROBLES		CPF/CNPJ 333.336.938-95

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Amélio Dyonísio Manicardi	Número 233	Complemento Parte do Lote 22 - Quadra Z	
Bairro Veredas I	Município Osvaldo Cruz	UF SP	CEP 17700000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24701	Núm. Registro de Imóveis CRI DE OSVALDO	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 216.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 149.000,00

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) 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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 68
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 68
21 - Área Averbada (em m²) 68	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	-	-	-
Banheiro	1	-	-	-

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

Ônibus
Coleta de Lixo

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)

129

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

6

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?

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

Documentação fornecida não informa quadro de áreas.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Dados do Vistoriador: Nome: Guilherme Rodrigues da Costa ; CAU/CREA: A192651-9 ; Data da Vistoria: 10/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: . O imóvel é composto por: 0 Vagas. 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\$ 50.000,00		
	Endereço Rua Amélio Dyonísio Manicardi, 0/0 , Veredas I		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 50.000,00	
	Área do terreno 229,95	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.investimobiliariac.com.br/imovel/terreno-a-venda-bairro-veredas-1-veredas-osvaldo-cruz-sp/38531		
AMOSTRA 2	R\$ 50.000,00		
	Endereço Rua Tatiana Carla Nogueira, 255/Lote 15 - Quadra Z , Veredas I		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 50.000,00	
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.mediadora.com.br/imovel/venda-terrenos-rua-tatiana-carla-nogueira-sn-veredas-osvaldo-cruz-sp/4032		
AMOSTRA 3	R\$ 50.000,00		
	Endereço Rua Tatiana Carla Nogueira, 265/Lote 16 - Quadra Z , Veredas I		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 50.000,00	
	Área do terreno 212,10	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.mediadora.com.br/imovel/venda-terrenos-rua-tatiana-carla-nogueira-255265-veredas-osvaldo-cruz-sp/3986		
AMOSTRA 4	R\$ 50.000,00		
	Endereço Rua Antônio Dionízio da Silva, 100/Lote 10 - Quadra F , Veredas I		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 50.000,00	
	Área do terreno 217,35	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.mediadora.com.br/imovel/venda-terrenos-rua-antonio-dionizio-da-silva-100-veredas-osvaldo-cruz-sp/3812		
AMOSTRA 5	R\$ 50.000,00		
	Endereço Rua Tatiana Carla Nogueira, 0/Lote 10 - Quadra U , Veredas I		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 50.000,00	
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.mediadora.com.br/imovel/venda-terrenos-rua-tatiana-carla-nogueira-sn-veredas-osvaldo-cruz-sp/3757		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 216.000,00
Fator de liquidez	0,6898
Valor de venda forçada	R\$ 149.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 216.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

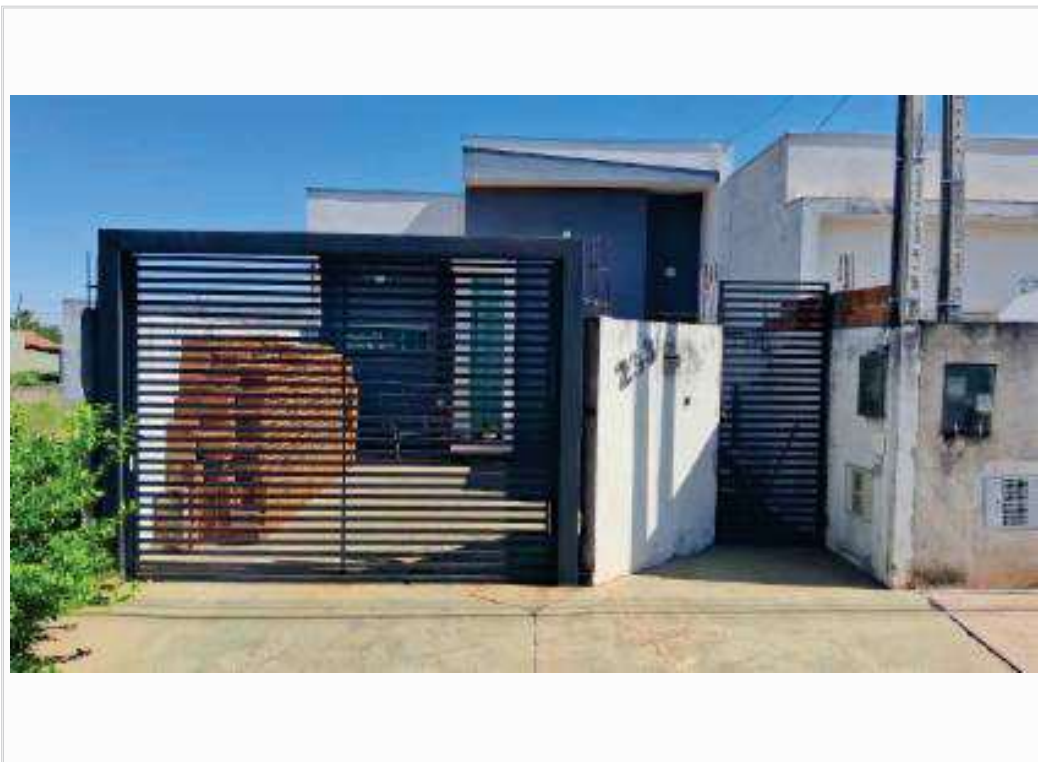
São Paulo, Sexta-feira, 11 de Abril de 2025



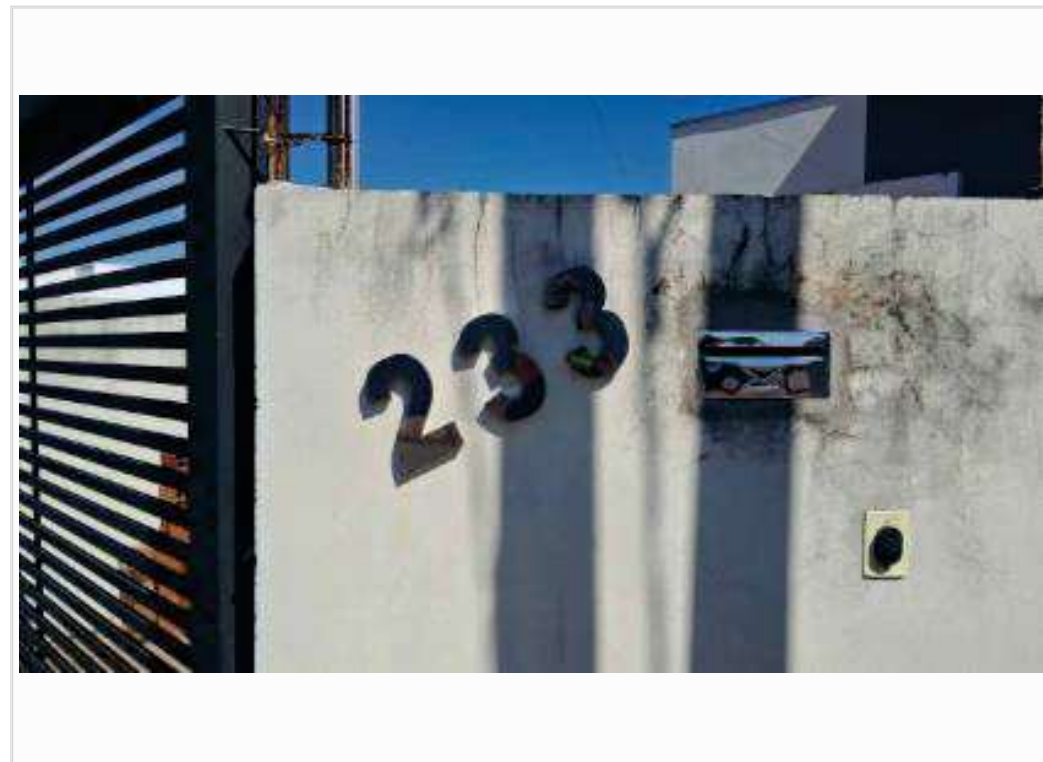
Heraldo Shoji Munakata

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



Placa



Logradouro



Logradouro



Fachada



Medidor



Medidor



Vizinho direito



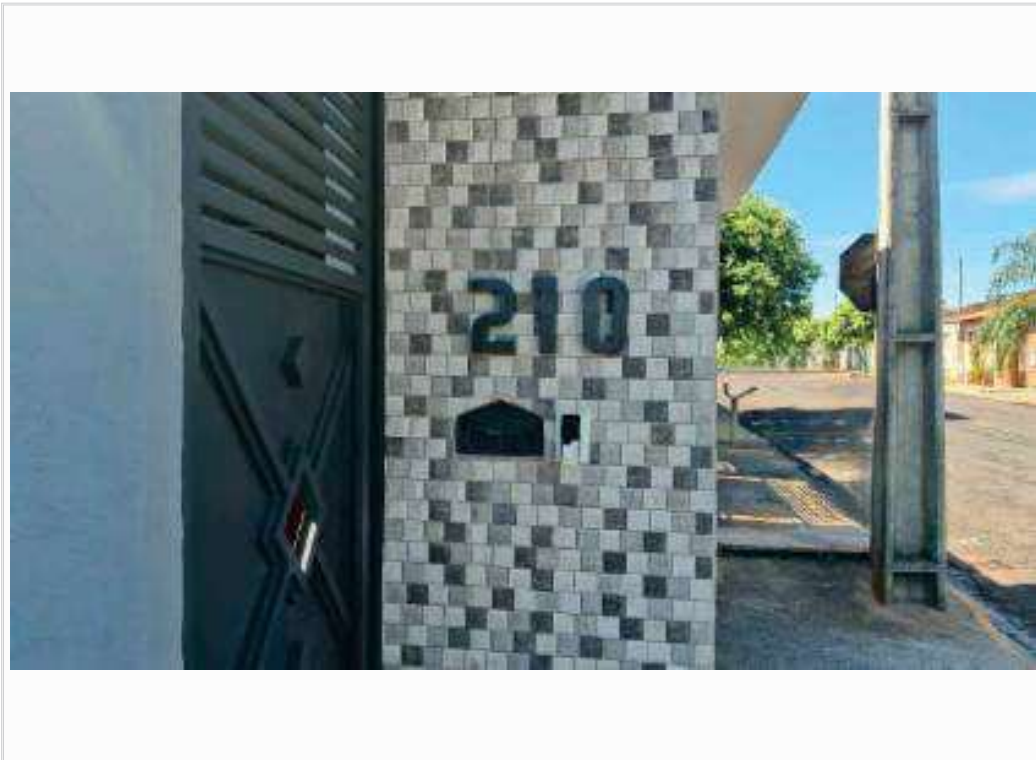
Identificação do vizinho direito



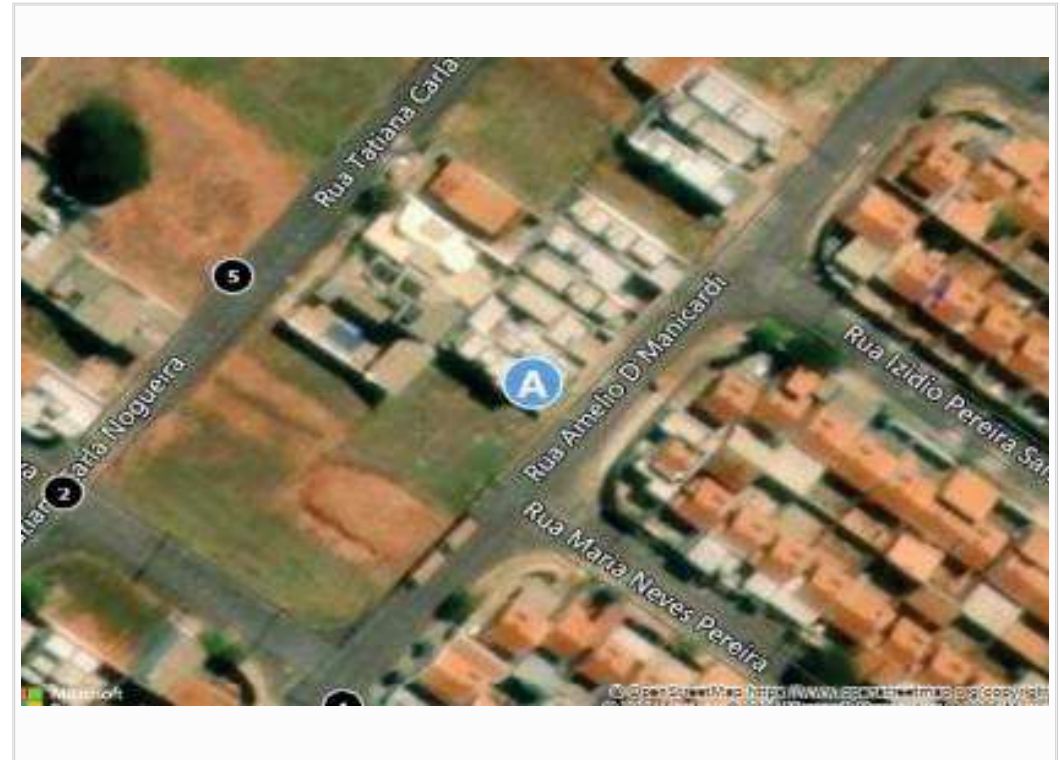
Vizinho esquerdo



Vizinho frontal



Identificação do vizinho frontal



Croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro	Rua Amélio Dionizio Manicardi	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Veredas I	Cidade:	Osvaldo Cruz	UF:	São Paulo
	CEP:	17700-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Invest Imóveis	Telefone:	18 99700-6040		
	Valor de venda: R\$	50.000,00	Valor Residual: R\$	50.000,00	Preço por m²	217,44	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Coordenadas	-21.78632, -50.89862		Fronte	0,00	Área Terreno	229,95	Área privativa	0,00			
	Endereço: Logradouro	Rua Tatiana Carla Nogueira	Número	255	Complemento	Lote 15 - Quadra Z	Bairro:	Veredas I	Cidade:	Osvaldo Cruz	UF:	São Paulo
	CEP:	17700-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Mediadora Imóveis	Telefone:	18 99813-4102		
	Valor de venda: R\$	50.000,00	Valor Residual: R\$	50.000,00	Preço por m²	250,00	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Coordenadas	-21.78596, -50.89725		Fronte	0,00	Área Terreno	200,00	Área privativa	0,00			
	Endereço: Logradouro	Rua Tatiana Carla Nogueira	Número	265	Complemento	Lote 10 - Quadra Z	Bairro:	Veredas I	Cidade:	Osvaldo Cruz	UF:	São Paulo
	CEP:	17700-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Mediadora Imóveis	Telefone:	18 99813-4102		
	Valor de venda: R\$	50.000,00	Valor Residual: R\$	50.000,00	Preço por m²	235,74	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Coordenadas	-21.78623, -50.89754		Fronte	0,00	Área Terreno	212,10	Área privativa	0,00			
	Endereço: Logradouro	Rua Antônio Dionizio da Silva	Número	100	Complemento	Lote 10 - Quadra F	Bairro:	Veredas I	Cidade:	Osvaldo Cruz	UF:	São Paulo
	CEP:	17700-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Mediadora Imóveis	Telefone:	18 99813-4102		
	Valor de venda: R\$	50.000,00	Valor Residual: R\$	50.000,00	Preço por m²	230,04	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Coordenadas	-21.78794, -50.89722		Fronte	0,00	Área Terreno	217,35	Área privativa	0,00			
	Endereço: Logradouro	Rua Tatiana Carla Nogueira	Número	0	Complemento	Lote 10 - Quadra U	Bairro:	Veredas I	Cidade:	Osvaldo Cruz	UF:	São Paulo
	CEP:	17700-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Mediadora Imóveis	Telefone:	18 99813-4102		
	Valor de venda: R\$	50.000,00	Valor Residual: R\$	50.000,00	Preço por m²	250,00	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Coordenadas	-21.78556, -50.89699		Fronte	0,00	Área Terreno	200,00	Área privativa	0,00			

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	229,95	50.000,00	217,44	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 210,36
2	200,00	50.000,00	250,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 237,68
3	212,10	50.000,00	235,74	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 225,77
4	217,35	50.000,00	230,04	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 220,99
5	200,00	50.000,00	250,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 237,68
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 226,49
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 158,55
										Valor Máximo	R\$ 294,44

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	129,00 m²	Valor do m²	R\$ 226,49	Valor do terreno	R\$ 29.217,81
Área Privativa	68,00 m²	Valor do m²	R\$ 2.739,71	Valor da Construção	R\$ 186.300,00
				Comercialização	0,00
				Valor do Imóvel	R\$ 215.517,81
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 216.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 30.000,00
Valor da Construção	R\$ 186.000,00
Valor de Avaliação Conformes Mercado	R\$ 216.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,6898 R\$ 149.000,00

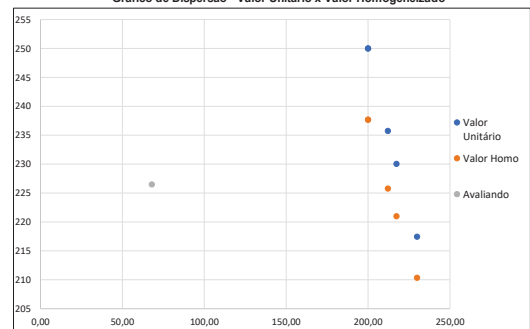
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5660383263
Local de data	São Paulo, 11 de abril 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\$ 216.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 8,03% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,57% 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.	0,6898 149000