

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010390131	Data Solicitação 20/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FLAVIA DOS SANTOS DA SILVA		CPF/CNPJ 421.312.588-28

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bicos de Papagaio	Número 135	Complemento AP 3 ED BICOS DE PAPAGAIO II	
Bairro Nova Cerejeira	Município Atibaia	UF SP	CEP 12950622
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 126692	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

63,77m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.574,29/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 355.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 255.000,00

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) 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 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 63.77
19 - Área Comum (em m²) 64.69	20 - Área Total (em m²) 128.46
21 - Área Averbada (em m²) 128.46	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 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo Vigilância Eletrônica	

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 Aeroporto 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 %) 16.67	

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 sem acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Nome do Condomínio: Edifício Bicos de Papagaio II, sendo 1 vaga Simples Coberta. 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\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Treze de Maio, 370, Centro
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
Área privativa 73,00	Valor R\$ 380.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 0
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.205,48
	Estado de conservação Novo Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-atibaia-73m2-venda-RS380000-id-2770154337/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 2	R\$ 330.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Major Alvim, 876, Alvinópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
Área privativa 61,00	Valor R\$ 330.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.409,84
	Estado de conservação Novo Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-alvinopolis-bairros-atibaia-com-garagem-47m2-venda-RS330000-id-2782800819/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 3	R\$ 320.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Girassol Dourado, 328, Nova Cerejeira
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 51,00	Valor R\$ 320.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.274,51
	Estado de conservação Novo Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacaras-maringa-bairros-atibaia-com-garagem-54m2-venda-RS320000-id-2811271829/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 4	R\$ 390.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor Eurico de Souza Pereira, 613, Alvinópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 57,00	Valor R\$ 390.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.842,11
	Estado de conservação Novo Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alvinopolis-bairros-atibaia-com-garagem-57m2-venda-RS390000-id-2801938361/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 5	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Major Alvim, 969, Alvinópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 66,00	Valor R\$ 380.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.757,58
	Estado de conservação Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alvinopolis-bairros-atibaia-com-garagem-66m2-venda-RS380000-id-281532374/?source=ranking%2Crp	

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	73,00	R\$ 5.205,48	0,95	1,00	1,04	1,00	1,00	1,03	-	-	-	1,070	S	R\$ 5.291,37
2	61,00	R\$ 5.409,84	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	0,990	S	R\$ 5.087,95
3	51,00	R\$ 6.274,51	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R\$ 5.862,75
4	57,00	R\$ 6.842,11	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	0,970	S	R\$ 6.305,00
5	66,00	R\$ 5.757,58	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	1,010	S	R\$ 5.524,40
		R\$ 5.897,90												R\$ 5.574,29

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.574,29	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 3.902,01	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 7.246,58
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 5.574,29	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 5.256,87	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 5.891,71
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 463.9036	Coef. Variação 8.3222	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1139
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 63,77	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.574,29	Valor parcial (R\$) R\$ 355.472,71
------------------------------------	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 355.472,71
Fator de liquidez	0,7176
Valor de venda forçada	R\$ 255.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 355.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 25 de Junho 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



Fachada condomínio



Id. numérica



Id. logradouro



Vista da rua foto 1



Vista da rua foto 2



Fachada vizinho



Id. numérica vizinho



Id. numérica vizinho



Id. numérica vizinho



Fachada vizinho



Mapa avaliando

