

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010083318	Data Solicitação 14/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALEXANDRE ANTUNES FERREIRA		CPF/CNPJ 289.199.648-82

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Luz	Número 380	Complemento LOTE C1-C	
Bairro Parque Ideal	Município Carapicuíba	UF SP	CEP 06355150
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 26.100	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI CARAPICUIBA - SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

218,62m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.089,88/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 894.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 643.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Outro - Sem acesso
17 - Esquadrias Outro - Sem acesso	18 - Área Privativa (em m²) 218,62
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 218,62
21 - Área Averbada (em m²) 218,62	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores 0
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	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 663,00	04 - Testada/Frente (em metros) 32,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração Ideal (em %) 100,00

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 VISTORIA EXTERNA: JONATHAN ORTIZ SILVA – CREA: 2621160638 COORDENADAS: -23.564009956662606, -46.852958597186316 Sem acesso ao condomínio (fotos da portaria). Vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.150.000,00
-----------	------------------

	Endereço Estr. Morrinhos, 61/-, Parque Ideal Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 250,00 Valor R\$ 1.150.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-ideal-bairros-carapicuba-com-garagem-250m2-venda-RS1150000-id-278450321/?source=ranking%2Crp
--	---

AMOSTRA 2	R\$ 1.390.000,00
-----------	------------------

	Endereço Estr. Morrinhos, 61/-, Parque Ideal Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 186,00 Valor R\$ 1.390.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-parque-ideal-bairros-carapicuba-com-garagem-186m2-venda-RS1390000-id-2824177147/?source=ranking%2Crp
--	---

AMOSTRA 3	R\$ 1.200.000,00
-----------	------------------

	Endereço Estr. Morrinhos, 61/-, Parque Ideal Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 233,00 Valor R\$ 1.200.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.acieraimoveis.com.br/imovel/casa-carapicuba-3-quartos-233-m/CA3435-BBS?from=sale
--	---

AMOSTRA 4	R\$ 860.000,00
-----------	----------------

	Endereço Estr. Morrinhos, 61/-, Parque Ideal Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 180,00 Valor R\$ 860.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.terragranjaviana.com.br/imovel/casa-carapicuba-3-quartos-180-m/CA2643-TGV?from=sale
--	---

AMOSTRA 5	R\$ 1.390.000,00
-----------	------------------

	Endereço Estr. Morrinhos, 61/-, Parque Ideal Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 4 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Área privativa 288,00 Valor R\$ 1.390.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 1,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.labeleimoveis.com.br/imovel/casa-carapicuba-4-quartos-288-m/CA1126-LABF
--	---

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Metodológico direto de mercado	III	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	250,00	R\$ 4.600,00	0,90	1,00	0,93	1,03	0,98	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 3.891,60
2	186,00	R\$ 7.473,12	0,90	0,90	0,87	0,96	0,99	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 4.842,58
3	233,00	R\$ 5.150,21	0,90	0,90	0,93	1,02	0,98	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.847,21
4	180,00	R\$ 4.777,78	0,90	1,00	0,93	0,95	0,98	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 3.698,00
5	288,00	R\$ 4.826,39	0,90	1,00	0,93	1,04	0,99	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.170,00
		R\$ 5.365,50												R\$ 4.089,88

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.089,88	R\$ 2.862,91	R\$ 5.316,84

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.089,88	R\$ 3.779,18	R\$ 4.400,58

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
454.079	11.1025	1.53	0.1519

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
218,62	R\$ 4.089,88	R\$ 894.129,17

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 894.129,17
Fator de liquidez	0,7191
Valor de venda forçada	R\$ 643.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 894.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 19 de Novembro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
 5060383263



portaria condomínio



id condomínio



id condomínio



portaria condomínio vista 2



portaria condomínio vista 2



vista rua



id condomínio



vista rua



vizinho



id vizinho



Localização condomínio



Localização imóvel

