

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010341637	Data Solicitação 01/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MAYARA MANCIO CAETANO DA SILVA		CPF/CNPJ 494.498.558-46

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Professor José Vicente Bertoli	Número 190	Complemento Lote 16, Quadra 05	
Bairro Jardim Alvorada	Município Pariquera-Açu	UF SP	CEP 11930000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 27904	Núm. Registro de Imóveis CRI de Jacupiranga	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 310.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 223.000,00

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 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 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) 160
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 160
21 - Área Averbada (em m²) 160	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Casa	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
Escola

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 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

Irregular

03 - Área (em m²)

318.5

04 - Testada/Frente (em metros)

7

05 - Fundos (em metros)

7

06 - Lado Direito (em metros)

46

07 - Lado Esquerdo (em metros)

45

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?

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

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Não se aplica

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Laura Mateska Zanella; CAU/CREA: A1882430; Data da Vistoria: 14/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Não se aplica; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Casa, 1 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\$ 120.000,00

Endereço
Rua Santo Saleti, 0/0 , Jardim São Carlos

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 120.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
379,64	Médio	Terreno Plano

URL
<https://imobiliariacoppi.com.br/1327-terreno-em-pariquera-acu-bairro-jardim-sao-carlos.html>
AMOSTRA 2
R\$ 53.000,00

Endereço
Rua Santa Inês, 0/0 , Vila Santa Inês

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 53.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://imobiliariacoppi.com.br/1357-terreno-em-pariquera-acu-bairro-vila-santa-ines.html>
AMOSTRA 3
R\$ 90.000,00

Endereço
Rua Luis Gibertoni, 0/0 , Jardim São Carlos

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 90.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
269,38	Médio	Terreno Plano

URL
<https://imobiliariacoppi.com.br/1330-terreno-em-pariquera-acu-bairro-jardim-sao-carlos.html>
AMOSTRA 4
R\$ 100.000,00

Endereço
R. dos Expedicionários, 0/0 , Jardim Mirassol

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://imobiliariacoppi.com.br/1328-terreno-em-pariquera-acu-bairro-jardim-mirassol.html>
AMOSTRA 5
R\$ 80.000,00

Endereço
Rua Projetada, 0/0 , Jardim Itaquara

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 80.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://imobiliariacoppi.com.br/1283-terreno-em-pariquera-acu-bairro-jardim-itaquara.html>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 310.000,00
Fator de liquidez	0,7193
Valor de venda forçada	R\$ 223.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 310.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Laura Mateska Zanella; CAU/CREA: A1882430; Data da Vistoria: 14/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Não se aplica; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Casa, 1 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 16 de Novembro de 2024



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



Identificação



Identificação



Vista da rua



Vista da rua



Fachada



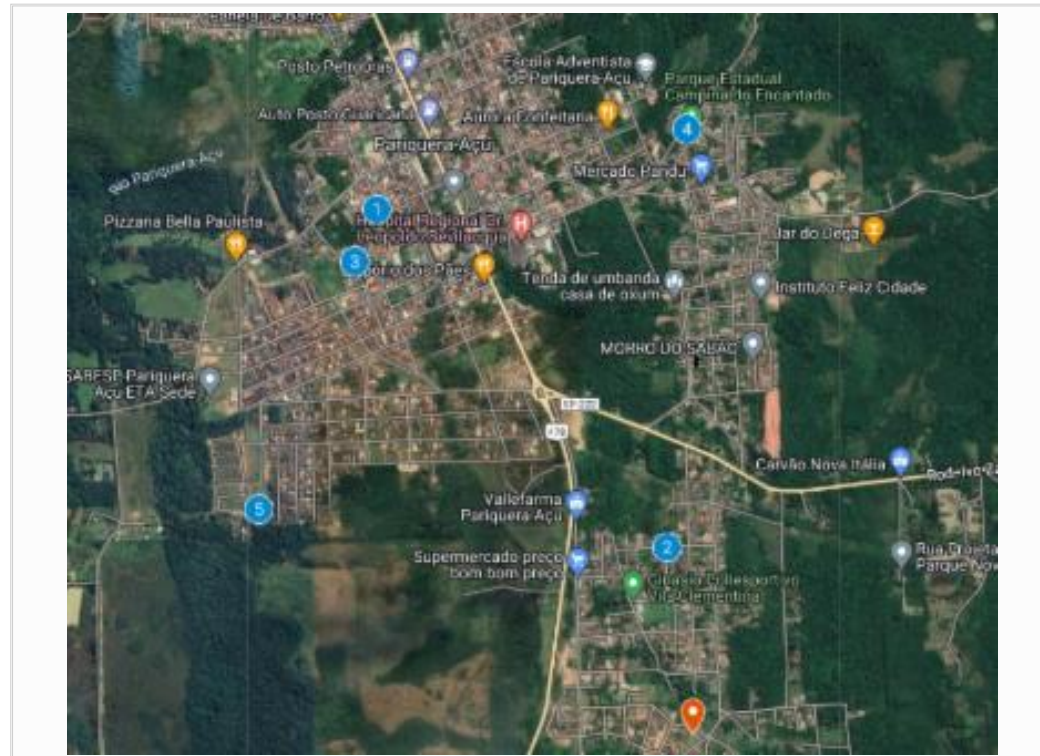
Fachada



Vizinho



Vizinho



Croqui



Croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Santo Saleti	Número 0	Complemento -	Bairro: Jardim São Carlos	Cidade: Pariqueira-Açu	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Coppi Imobiliária	Telefone: (13) 3856-2177	
	CEP: 11930-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 120.000,00	Valor Residual: R\$ 53.000,00	Preço por m² 316,09	Coordenadas -24,71761, -47,88467	Área Terreno 379,64	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Santa Inês	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila Santa Inês	Cidade: Pariqueira-Açu	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Coppi Imobiliária	Telefone: (13) 3856-2177	
	CEP: 11930-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 90.000,00	Valor Residual: R\$ 53.000,00	Preço por m² 353,33	Coordenadas -24,72753, -47,87387	Área Terreno 150,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Luis Gibertoni	Número 0	Complemento -	Bairro: Jardim São Carlos	Cidade: Pariqueira-Açu	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Coppi Imobiliária	Telefone: (13) 3856-2177	
	CEP: 11930-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 90.000,00	Valor Residual: R\$ 90.000,00	Preço por m² 334,10	Coordenadas -24,71787, -47,88549	Área Terreno 269,38	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. dos Expedicionários	Número 0	Complemento -	Bairro: Jardim Mirassol	Cidade: Pariqueira-Açu	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Coppi Imobiliária	Telefone: (13) 3856-2177	
	CEP: 11930-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 100.000,00	Valor Residual: R\$ 53.000,00	Preço por m² 353,33	Coordenadas -24,71338, -47,87315	Área Terreno 300,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Projetada	Número 0	Complemento -	Bairro: Jardim Itaquara	Cidade: Pariqueira-Açu	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Coppi Imobiliária	Telefone: (13) 3856-2177	
	CEP: 11930-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 80.000,00	Valor Residual: R\$ 80.000,00	Preço por m² 355,56	Coordenadas -24,72626, -47,88906	Área Terreno 225,00	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	379,64	120.000,00	316,09	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 297,25
2	150,00	53.000,00	353,33	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 289,43
3	269,38	90.000,00	334,10	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 288,26
4	300,00	100.000,00	333,33	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 295,55
5	225,00	80.000,00	355,56	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 293,37
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 292,79
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 204,95
										Valor Máximo	R\$ 380,63

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	316,50 m²	Valor do m²	R\$ 292,79	Valor do terreno	R\$ 93.254,08
Área Privativa	160,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.353,75	Valor da Construção	R\$ 216.600,00
				Comercialização	R\$ 309.854,08
				Valor do Imóvel	R\$ 309.854,08
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 310.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 94.000,00
Valor da Construção	R\$ 216.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 310.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7193	R\$ 223.000,00

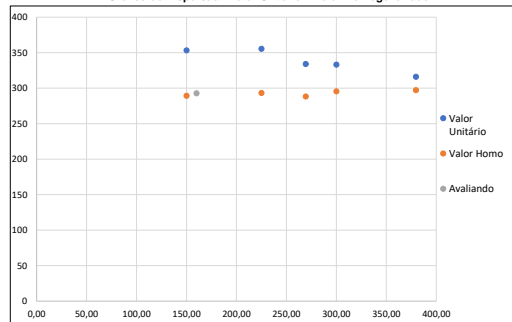
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoj Munakata	CAU Nº	506038263
Local de data	São Paulo, 16 de novembro de 2024	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\$ 310.000,00	
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.	0,7194 <input type="text" value="223000"/>