LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL7623
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010360791 -0**	Data Solicitação **25/06/2025**
Empresa responsável **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**	Avaliador responsável **Heraldo Shoji Munakata**	CREA **5060383263**
Proponente **ADEMILSON OLIVEIRA SILVA**		CPF/CNPJ **282.547.418-59**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Avenida Capitão Antão de Moura**	Número **490**	Complemento **Apartamento 03**	
Bairro **Parque Bitaru**	Municipio **São Vicente**	UF **SP**	CEP **11330100**
Tipo do imóvel **Apartamento**	Matrícula **31.764**	Núm. Registro de Imóveis **01° CRI SÃO VICENTE - SP**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
59,75m²
VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
R$ 3.086,72/m²
VALOR DE MERCADO
R$ 184.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 133.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
35

05 - Ano Construção
0

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Ruim

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
59.75

19 - Área Comum (em m²)
13.14

20 - Área Total (em m²)
72.89

21 - Área Averbada (em m²)
72.89

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 - Nº Andares/Pavimentos
3

02 - Unidades por Andar
0

03 - Nº Total de Unidades
0

04 - Nº de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Baixo

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepípedo

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping

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-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
36.51

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?
Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria externa

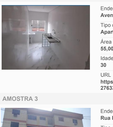
02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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$ 230.000,00



Endereço
Rua Tiradentes, s/nº0 , Parque Bitaru

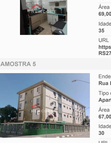
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
45,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 5.111,11**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bitaru-bairros-sao-vicente-com-garagem-45m2-venda-RS230000-id-2746157622/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 220.000,00



Endereço
Avenida Capitão-Mor Aguiar , s/nº0 , Parque Bitaru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
55,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 4.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-parque-bitaru-bairros-sao-vicente-55m2-venda-RS220000-id-2763349727/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 180.000,00

Endereço
Rua Primavera, s/nº0 , Parque Bitaru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
42,00	**R$ 180.000,00**	**R$ 4.285,71**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-parque-bitaru-bairros-sao-vicente-com-garagem-42m2-venda-RS180000-id-2803802214/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 274.350,00

Endereço
Rua Bento Viana, 82/Edifício Mar Pequeem , Parque Bitaru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
69,00	**R$ 274.350,00**	**R$ 3.976,09**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bitaru-bairros-sao-vicente-com-garagem-69m2-venda-RS274350-id-2816258066/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 298.820,00

Endereço
Rua Bento Viana, 248/Edifício Janaina , Parque Bitaru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
67,00	**R$ 298.820,00**	**R$ 4.460,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-bitaru-bairros-sao-vicente-com-garagem-67m2-venda-RS298820-id-2818237898/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**III**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	45,00	R$ 5.111,11	0,90	1,00	1,00	0,81	0,93	0,93	-	-	-	0,670	S	R$ 3.082,00
2	55,00	R$ 4.000,00	0,90	1,00	1,00	0,81	0,98	1,00	-	-	-	0,790	S	R$ 2.844,00
3	42,00	R$ 4.285,71	0,90	1,00	1,00	0,94	0,92	0,92	-	-	-	0,780	S	R$ 3.008,57
4	69,00	R$ 3.976,09	0,90	1,00	1,00	0,94	1,04	0,95	-	-	-	0,930	S	R$ 3.327,99
5	67,00	R$ 4.460,00	0,90	1,00	1,00	0,81	1,03	0,95	-	-	-	0,790	S	R$ 3.171,06
		R$ 4.366,58												**R$ 3.086,72**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.086,72**	**R$ 2.160,71**	**R$ 4.012,74**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.086,72**	**R$ 2.963,20**	**R$ 3.210,25**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
180,5312	**5,8486**	**1,53**	**0,08**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
59,75	**R$ 3.086,72**	**R$ 184.431,70**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 184.431,70**
Fator de liquidez	**0,7189**
Valor de venda forçada	**R$ 133.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 184.000,00**

COMENTÁRIOS

Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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. Foi utilizado o Fator Vaga no Fator extra I.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 30 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

Identificação numérica

Vista da rua

Vista da rua

Vizinho à esquerda

Vizinho à esquerda

Fachada

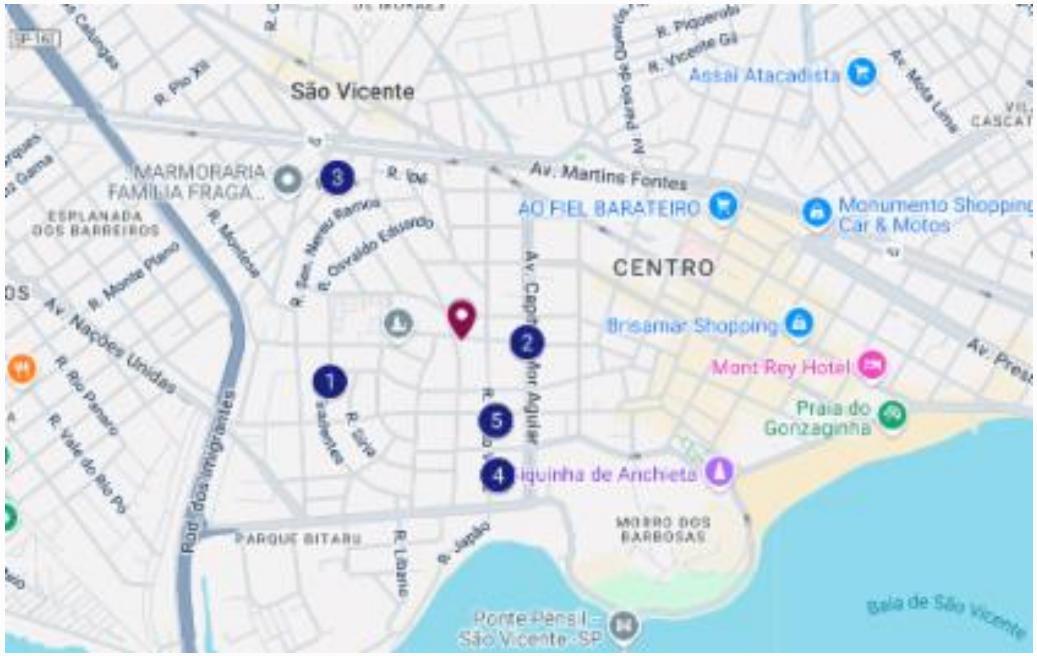
Vizinho à direita

Vizinho à direita

Fachada

Fachada

Croqui do avaliando



Croqui das amostras