

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010401267	Data Solicitação 20/12/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente AMAURI HUMMEL AZEVEDO	CPF/CNPJ 253.381.588-84	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Jonas Jardim Filho	Número 30	Complemento	
Bairro Aguada	Município Cachoeira Paulista	UF SP	CEP 12630000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 9276	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 840.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 604.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	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 3	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 141.8
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 141.8
21 - Área Averbada (em m²) 141.8	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Suíte	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de TV	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Dormitório	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Área de Serviço Descoberta	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

1

02 - Unidades por Andar

0

03 - N° Total de Unidades

0

04 - N° de Elevadores

0

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**

1 Térreo

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-alto

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira

Interfone

Jardins

Playground

Quadra Esportiva

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

Ônibus

Coleta de Lixo

Parque

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²) 648.27	04 - Testada/Frente (em metros) 15.5
05 - Fundos (em metros) 13	06 - Lado Direito (em metros) 56.6
07 - Lado Esquerdo (em metros) 66.15	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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Amauri Hummel
03 - Contato Telefônico Acompanhante (12) 99631-4046	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Rogéria Eliane Inácio; CAU/CREA: A1451693; Data da Vistoria: 26/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Amauri Hummel; Contato: (12) 99631-4046; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 2 Suíte, 1 Sala de TV, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Descoberta, 2 Banheiro Suíte, 2 Vagas. Localização exata do imóvel foi obtida através da planta quadra. Imóvel faz parte do condomínio “Residencial Vale do Sol”.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 280.000,00



Endereço
Av. Sérgio Abib, 0/0 , Vale do Sol

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 280.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
670,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.terravale.com.br/imovel/terreno-cachoeira-paulista-670-m/TE0983-TESH>

AMOSTRA 2

R\$ 450.000,00



Endereço
Av. Sérgio Abib, 0/0 , Vale do Sol

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 450.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1000,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.terravale.com.br/imovel/terreno-cachoeira-paulista-1-000-m/TE0312-TESH>

AMOSTRA 3

R\$ 420.000,00



Endereço
Av. Sérgio Abib, 0/0 , Vale do Sol

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 420.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1000,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.cachoeirapaulistaimoveis.com.br/imovel/terreno-cachoeira-paulista-1-000-m/TE0098-CACH?from=sale>

AMOSTRA 4

R\$ 300.000,00



Endereço
Av. Sérgio Abib, 0/0 , Vale do Sol

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 300.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
637,48	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.marciomendes.cim.br/imovel/1593981/terreno-venda-cachoeira-paulista-sp-vale-do-sol>

AMOSTRA 5

R\$ 125.000,00



Endereço
Av. Sérgio Abib, 0/0 , Vale do Sol

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 125.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terrenos-8x25-200m-ou-10x25-250m-no-vale-do-sol-ao-lado-da-comunidade-cancao-nova-1326444567?lis=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 840.000,00
Fator de liquidez	0,7190
Valor de venda forçada	R\$ 604.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 840.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Rogéria Eliane Inácio; CAU/CREA: A1451693; Data da Vistoria: 26/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Amauri Hummel; Contato: (12) 99631-4046; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 2 Suíte, 1 Sala de TV, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Descoberta, 2 Banheiro Suíte, 2 Vagas. Localização exata do imóvel foi obtida através da planta quadra.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 13 de Março 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 do condomínio



logradouro



logradouro



medidores



garagem



sala de tv



suíte



banheiro suíte



banheiro social



quarto 01



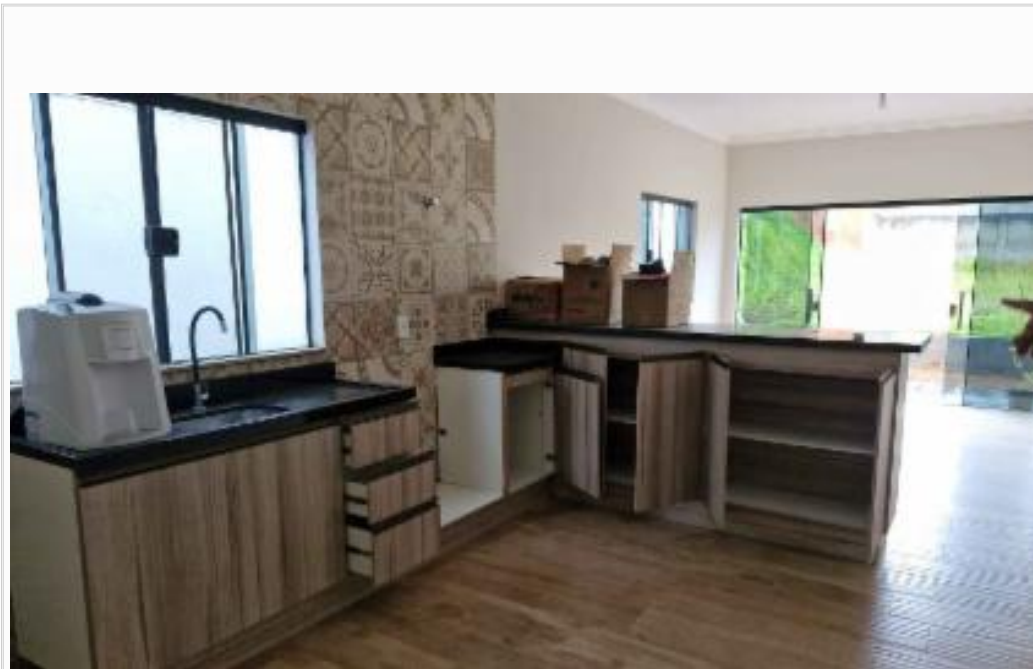
suíte 02



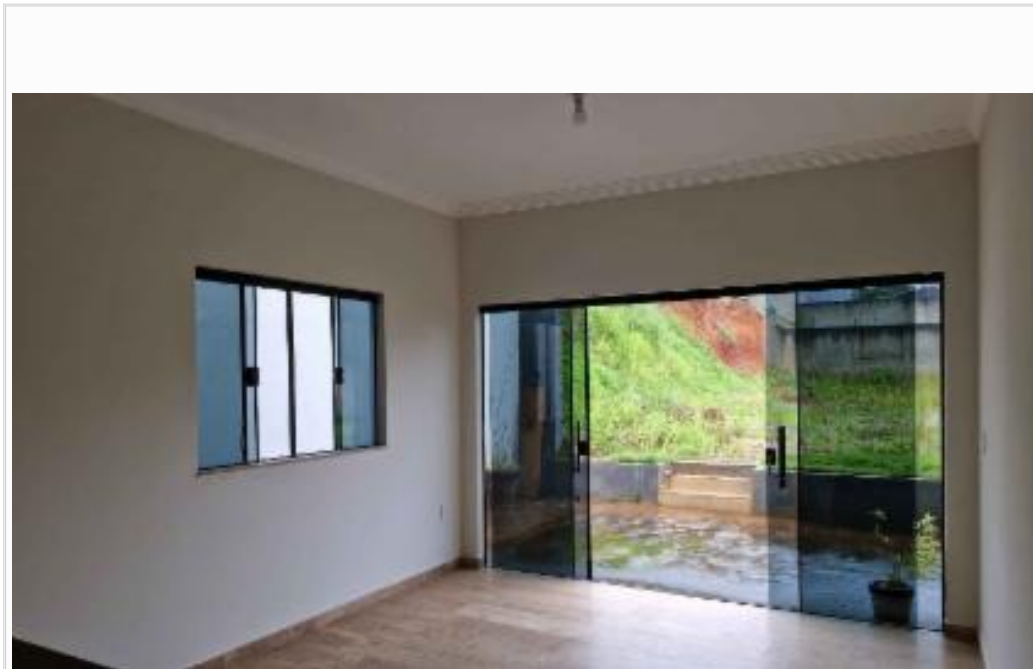
closet



banheiro suíte



cozinha



sala de jantar



fundos



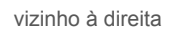
área de serviço



vizinho à esquerda



vizinho à esquerda id





Satélite



Planta Quadra

Amostras

	Endereço:	Logradouro	Av. Sérgio Abib		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Vale do Sol		Cidade:	Cachoeira Paulista	UF:	São Paulo		
	CEP:	12630-000		Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:			Terra Vale Cachoeira		Telefone:		(12) 2102-3000	
	Valor de venda: R\$	280.000,00		Valor Residual: R\$	280.000,00		Preço por m²	417,91	Coordenadas	-22.6347, -45.02727		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	290.000,00		Valor Residual: R\$	280.000,00		Preço por m²	417,91	Coordenadas	-22.6347, -45.02727		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Endereço:	Logradouro	Av. Sérgio Abib		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Vale do Sol		Cidade:	Cachoeira Paulista	UF:	São Paulo		
	CEP:	12630-000		Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:			Terra Vale Cachoeira		Telefone:		(12) 2102-3000	
	Valor de venda: R\$	450.000,00		Valor Residual: R\$	450.000,00		Preço por m²	450,00	Coordenadas	-22.63496, -45.02694		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	450.000,00		Valor Residual: R\$	450.000,00		Preço por m²	450,00	Coordenadas	-22.63496, -45.02694		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Endereço:	Logradouro	Av. Sérgio Abib		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Vale do Sol		Cidade:	Cachoeira Paulista	UF:	São Paulo		
	CEP:	12630-000		Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:			Cachoeira Paulista Imóveis		Telefone:		(12) 98156-7702	
	Valor de venda: R\$	420.000,00		Valor Residual: R\$	420.000,00		Preço por m²	420,00	Coordenadas	-22.635283, -45.027437		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	420.000,00		Valor Residual: R\$	420.000,00		Preço por m²	420,00	Coordenadas	-22.635283, -45.027437		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Endereço:	Logradouro	Av. Sérgio Abib		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Vale do Sol		Cidade:	Cachoeira Paulista	UF:	São Paulo		
	CEP:	12630-000		Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:			Marcio Mendes Corretor de Imóveis		Telefone:		(12) 3101-1075	
	Valor de venda: R\$	300.000,00		Valor Residual: R\$	300.000,00		Preço por m²	470,60	Coordenadas	-22.63345, -45.02747		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	300.000,00		Valor Residual: R\$	300.000,00		Preço por m²	470,60	Coordenadas	-22.63345, -45.02747		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Endereço:	Logradouro	Av. Sérgio Abib		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Vale do Sol		Cidade:	Cachoeira Paulista	UF:	São Paulo		
	CEP:	12630-000		Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:			Agilvia		Telefone:		(12) 3186-2128	
	Valor de venda: R\$	125.000,00		Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	625,00	Coordenadas	-22.634629, -45.027021		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	125.000,00		Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	625,00	Coordenadas	-22.634629, -45.027021		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Endereço:	Logradouro	Av. Sérgio Abib		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Vale do Sol		Cidade:	Cachoeira Paulista	UF:	São Paulo		
	Valor de venda: R\$	125.000,00		Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	625,00	Coordenadas	-22.634629, -45.027021		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	125.000,00		Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	625,00	Coordenadas	-22.634629, -45.027021		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0

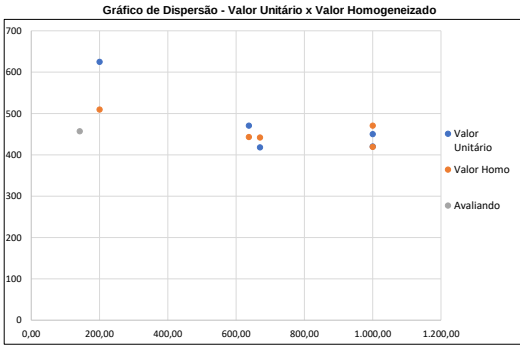
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	670,00	280.000,00	417,91	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 441,99
2	1.000,00	450.000,00	450,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 470,54
3	1.000,00	420.000,00	420,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 419,22
4	637,48	300.000,00	470,60	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 442,97
5	200,00	125.000,00	625,00	0,95	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 509,61
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 456,86
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 319,81
										Valor Máximo	R\$ 593,92

Área do Terreno	648,27 m²	Valor do m²	R\$ 456,86	Valor do terreno	R\$ 296.171,75
Área Privativa	141,80 m²	Valor do m²	R\$ 3.833,57	Valor da Construção	R\$ 543.600,00
			Comercialização	0,00	R\$ 839.771,75
			Valor do Imóvel		R\$ 839.771,75
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 840.000,00

Valor do Terreno	R\$ 297.000,00	
Valor da Construção	R\$ 543.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 840.000,00	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor de Liquidez	0,7190	R\$ 604.000,00

Dados da empresa/avaliador:		Nome do profissional		CAU Nº
Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	5060383263
Local de data	São Paulo, 27 de dezembro de 2024	Assinatura		

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Soma
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



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\$ 840.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa da 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.	0,7190
	604000