

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010382882	Data Solicitação 22/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ANDREIA EUFRASIO CARVALHO JORGE	CPF/CNPJ 348.800.748-02	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA TURIM	Número 290	Complemento CASA		
Bairro Cachoeira Abaixo	Município Piracaia	UF SP	CEP 12970000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.266	Núm. Registro de Imóveis 1°CRI PIRACAIA/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
125,00m²	108,65m²
R\$ 784,47/m²	R\$ 3.090,61/m²
R\$ 98.058,55	R\$ 335.794,97
VALOR DE MERCADO	
R\$ 434.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 312.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		0		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		108,65		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		108,65		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
108,65		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		0	Vistoria externa	Vistoria externa
			Vistoria externa	Vistoria externa

01 - Região		02 - Infraestrutura Urbana	
Residencial Unifamiliar		Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone	
03 - Tipo de Pavimentação		04 - Restritivos	
Asfalto		Nenhum	
05 - Serviços Públicos e Comunitários		06 - Localização	
Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola		Urbano	
07 - Valor dos Imóveis da Região		08 - Área Urbanizada	
Estável		Mais de 75%	
09 - Tendência de uso do terreno		10 - Situação do Bairro	
Residencial		Antigo	
11 - Limites do Bairro		12 - Padrão construtivo predominante na Região	
		Normal	
13 - Fatores Valorizantes			
Nenhum			

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Declive (< 10%)		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
125,00		5,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
5,00		25,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
25,00		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?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Sim		
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
Sim		Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		
Sim		Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
Sim		Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares?		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?		
Sim		Não		

03 - Contato Telefônico Acompanhante	
externa	
04 - Observações Finais	
. 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\$ 650.000,00
 Endereço	

AMOSTRAS

188,00

Idade aparente

5

Área do terreno

150,00

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-san-marino-bairros-piracaia-com-garagem-188m2-venda-RS650000-id-2809244593/?source=ranking%2Crp

Endereço

R. Vinte de Abril, 0 , San Marino

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 145.000,00

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

AMOSTRA 2

R\$ 145.000,00

125,00

Idade aparente

5

Área do terreno

125,00

URL

https://gurdosimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-san-marino-em-piracaia-sp/380a0133-79b9-4752-939e-1ed839b105fe

Endereço

Rua Monza, 0 , San Marino

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 85.000,00

Área do terreno

125,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

AMOSTRA 3

R\$ 85.000,00

91,70

Idade aparente

5

Área do terreno

125,00

URL

https://www.poloniimoveis.com/imovel/2321749/lote-venda-piracaia-sp-san-marino

Endereço

R. Capri, 372 , San Marino

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

91,70

Valor

R\$ 390.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

125,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

AMOSTRA 4

R\$ 390.000,00

92,00

Idade aparente

5

Área do terreno

180,00

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-san-marino-bairros-piracaia-com-garagem-91m2-venda-RS390000-id-2716761064/?source=ranking%2Crp

Endereço

Rua San Remo, 0 , Cachoeira

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

92,00

Valor

R\$ 399.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

AMOSTRA 5

R\$ 399.000,00

180,00

Idade aparente

5

Área do terreno

180,00

URL

https://www.arboimoveis.com.br/imovel/casa-nova-a-venda-no-bairro-recanto-cachoeira-em-piracaia-sp-casa-com-2-quartos-sendo-1-suite/CA0427_BOA

Endereço

Rua San Remo, 0 , Cachoeira

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

92,00

Valor

R\$ 399.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA 5

AMOSTRA 1

AMOSTRA 2

AMOSTRA 3

AMOSTRA 4

AMOSTRA

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Avaliando		5	Noval/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033								
1		5	Noval/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033								
2																
3																
4		5	Noval/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033								
5		5	Noval/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033								
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	108,65	R\$ 2.048,48	1,56	0,033	R\$ 3.090,61	R\$ 335.794,97										
1	188,00	R\$ 2.048,48	1,39	0,033	R\$ 2.745,50	R\$ 516.153,98										
2																
3																
4		91,70	R\$ 2.048,48	1,56	0,033	R\$ 3.090,17	R\$ 283.368,87									
5		92,00	R\$ 2.048,48	1,39	0,033	R\$ 2.745,50	R\$ 252.585,99									
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	150,00	R\$ 133.846,02	R\$ 892,31	1,00	0,95	1,05	0,95	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 847,69
2	150,00	R\$ 145.000,00	R\$ 966,67	1,00	0,95	1,05	0,95	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 918,33
3	125,00	R\$ 85.000,00	R\$ 680,00	1,00	0,95	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 613,70
4	125,00	R\$ 106.631,13	R\$ 853,05	1,00	0,95	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 769,88
5	180,00	R\$ 146.414,01	R\$ 813,41	1,00	0,95	1,05	0,95	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 772,74
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos		Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)			Limite superior +30% (R\$/m²)			Limite inferior -30% (R\$/m²)			Limite superior +30% (R\$/m²)			



Fachada



Fachada



Logradouro



Vizinho lateral



Vizinho lateral



Vizinho lateral



Vizinho lateral



Logradouro



Localização avaliando



Localização amostras