

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 24/06/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente A Napolitana Indústria e Comércio de Calçados Ltda	CPF/CNPJ 52.367.992/0001-93	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Orestes Rosseto	Número 0	Complemento Lote 01 Quadra H	
Bairro Jardim Nossa Senhora Aparecida	Município Mineiros do Tietê	UF SP	CEP 17320000
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 6276	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 130.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 92.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Outro - Terreno	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - Terreno
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Terreno
17 - Esquadrias Outro - Terreno	18 - Área Privativa (em m²) 0
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno Plano	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

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

268.62

04 - Testada/Frente (em metros)

9.51

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

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?

Não

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

Não

07 - Observações

Terreno Sem Benfeitorias

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

Não

09 - Observações

Terreno Sem Benfeitorias

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

Sim

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

Não

12 - Observações

Terreno Sem Benfeitorias

13 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	14 - Observações Terreno Sem Benfeitorias
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Não
17 - Observações Terreno Sem Benfeitorias	18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
19 - Observações Terreno Sem Benfeitorias	20 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim

21 - 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 Dados do Vistoriador: Nome: Eduardo Cesar Coradi ; CAU/CREA: A1333348; Data da Vistoria: 04/07/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. Terreno sem Benfeitorias. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. No local o imóvel não possui identificação. Portanto, a vinculação foi estabelecida por meio da planta de quadra e lote da região.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1			R\$ 110.000,00
	Endereço Av. Frederico Ozanan, 0 , Centro		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 110.000,00	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mineiros-do-tiete-250m2-venda-RS110000-id-2711250801/		
AMOSTRA 2			R\$ 125.000,00
	Endereço R. Paulista, 0 , Centro		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 125.000,00	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-dois-corregos-250m2-venda-RS125000-id-2658026757/		
AMOSTRA 3			R\$ 130.000,00
	Endereço Rua Subdelegado Ferrinho, 0 , Centro		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 130.000,00	
	Área do terreno 257,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mineiros-do-tiete-257m2-venda-RS130000-id-2658024079/		
AMOSTRA 4			R\$ 90.000,00
	Endereço Rua Rodolpho Alexandre Martinelli, 0 , Distrito Industrial		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 90.000,00	
	Área do terreno 140,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-orlando-chesini-ometto-ii-bairros-jau-140m2-venda-RS90000-id-2716597737/		
AMOSTRA 5			R\$ 110.000,00
	Endereço Av. Padre Domingos Ciudad, 0 , Centro		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 110.000,00	
	Área do terreno 110,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-dois-corregos-250m2-venda-RS110000-id-2658026559/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 130.000,00
Fator de liquidez	0,7100
Valor de venda forçada	R\$ 92.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 130.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Eduardo Cesar Coradi ; CAU/CREA: A1333348; Data da Vistoria: 04/07/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. Terreno sem Benfeitorias.

Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

No local o imóvel não possui identificação. Portanto, a vinculação foi estabelecida por meio da planta de quadra e lote da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 7 de Julho de 2024



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
5070404459

- 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.



Terreno



identificação



Logradouro



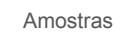
Fachada



Terreno



Terreno





Avaliando



Croqui

	Endereço: Logradouro	Av. Frederico Ozanan		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Mineiros do Tietê	UF:	São Paulo
	CEP:	17320-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:		IMOBILIARIA JAU		Telefone:	
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$	110.000,00		Preço por m²	440,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		125.000,00	Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	500,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		125.000,00	Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	500,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Endereço: Logradouro	R. Paulista		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Dois Córregos	UF:	São Paulo
	CEP:	17300-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:		Mott Imóveis		Telefone:	
	Valor de venda: R\$		125.000,00	Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	500,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		125.000,00	Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	500,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		125.000,00	Valor Residual: R\$	125.000,00		Preço por m²	500,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Endereço: Logradouro	R. Sub Delegado Ferrinho		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Mineiros do Tietê	UF:	São Paulo
	CEP:	17320-037	Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:		Mott Imóveis		Telefone:	
	Valor de venda: R\$		130.000,00	Valor Residual: R\$	130.000,00		Preço por m²	505,84		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		130.000,00	Valor Residual: R\$	130.000,00		Preço por m²	505,84		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		130.000,00	Valor Residual: R\$	130.000,00		Preço por m²	505,84		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Endereço: Logradouro	R. Rodolpho Alexandre Martinelli		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Jardim Orlando Chesini Ornetto	Cidade:	Jauá	UF:	São Paulo
	CEP:	17212-747	Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:		IMOBILIARIA JAU		Telefone:	
	Valor de venda: R\$		90.000,00	Valor Residual: R\$	90.000,00		Preço por m²	642,86		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		90.000,00	Valor Residual: R\$	90.000,00		Preço por m²	642,86		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		90.000,00	Valor Residual: R\$	90.000,00		Preço por m²	642,86		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Endereço: Logradouro	Av. Padre Domingos Cidat		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Dois Córregos	UF:	São Paulo
	CEP:	17300-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:		Oferta	Fonte de informação:		Mott Imóveis		Telefone:	
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$	110.000,00		Preço por m²	440,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$	110.000,00		Preço por m²	440,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$	110.000,00		Preço por m²	440,00		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0

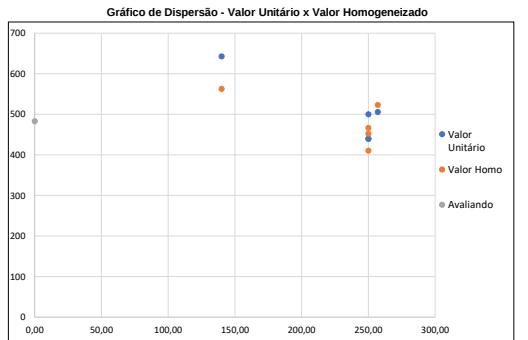
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	Esquina	Valor Unitário Homogeneizado
1	250,00	110.000,00	440,00	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 452,36
2	250,00	125.000,00	500,00	0,95	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 466,55
3	257,00	130.000,00	505,84	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 523,32
4	140,00	90.000,00	642,86	0,95	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 562,94
5	250,00	110.000,00	440,00	0,95	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 410,56
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 483,14
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 338,20
										Valor Máximo	R\$ 628,09

Área do Terreno		268,62	m²	Valor do m²	R\$ 483,14	Valor do terreno	R\$ 129.782,20
Área Privativa		0,00	m²	Valor do m²	-	Valor da Construção	R\$ -
				Comercialização	0,00		R\$ 129.782,20
				Valor do Imóvel			R\$ 129.782,20
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:							R\$ 130.000,00

Valor do Terreno		R\$ 130.000,00
Valor da Construção		R\$ -
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R\$ 130.000,00
Valor Anexo		R\$ -
Valor Anexo		R\$ -
Valor Anexo		R\$ -
Valor de Liquidez		0,71
		R\$ 92.000,00

Nome da empresa		INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional		Weslianné Ainei Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	567040459
Local de data		São Paulo, 07 de julho 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 valor 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\$ 130.000,00	
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: 3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 6,32% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,51% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = 1,43% 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. 0,7076923 92000	