

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010282134	Data Solicitação 01/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ARIOVALDO DE ALMEIDA SILVA JUNIOR	CPF/CNPJ 332.249.248-61	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Caio Mizubuti	Número 551	Complemento LT 1 QD 13		
Bairro Vila Soares	Município Ourinhos	UF SP	CEP 19906520	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2 210	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI DE OURINHOS-SP	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.046.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 720.000,00

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) 10
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 0
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) 191.43
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 191.43
21 - Área Averbada (em m²) 191.43	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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 Clínicas/Hospitais Parque	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) 300	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 10	06 - Lado Direito (em metros) 30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30	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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 191,43m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (198,98m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	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? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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: Otávio Pazete; CAU/CREA: A1347160; Data da Vistoria: 03/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 225.000,00
	Endereço Rua Inelcino José de Oliveira, 0/0 , Vila Soares Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 225.000,00 Área do terreno 371,28 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-soares-bairros-ourinhos-371m2-venda-RS225000-id-2764648727/	
AMOSTRA 2		R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Manoel da Silva Mano, 0/0 , Vila Soares Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 220.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.criativaimob.com.br/imovel/2111498/terreno-venda-ourinhos-sp-vila-soares	
AMOSTRA 3		R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Jairo Correia Custódio, 0/0 , Vila Soares Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 380.000,00 Área do terreno 686,30 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-ourinhos-bairros-ourinhos-686m2-venda-RS380000-id-2706628110/	
AMOSTRA 4		R\$ 195.000,00
	Endereço Rua Manoel da Silva Mano, 0/0 , Vila Soares Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 195.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://christoniimoveis.com.br/imoveis/ver/386	
AMOSTRA 5		R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Manoel da Silva Mano, 0/0 , Vila Soares Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 220.000,00 Área do terreno 270,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.silviacorreтора.com.br/imovel/terrenos-vila-soares-ourinhos-0-quartos-1498491	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.046.000,00
Fator de liquidez	0,6883
Valor de venda forçada	R\$ 720.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.046.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Otávio Pazete; CAU/CREA: A1347160; Data da Vistoria: 03/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 5 de Maio 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 do avaliando



Identificação numérica do avaliando



Medidor de energia



hidrômetro



Placa do logradouro



Vista do logradouro



Vista do logradouro



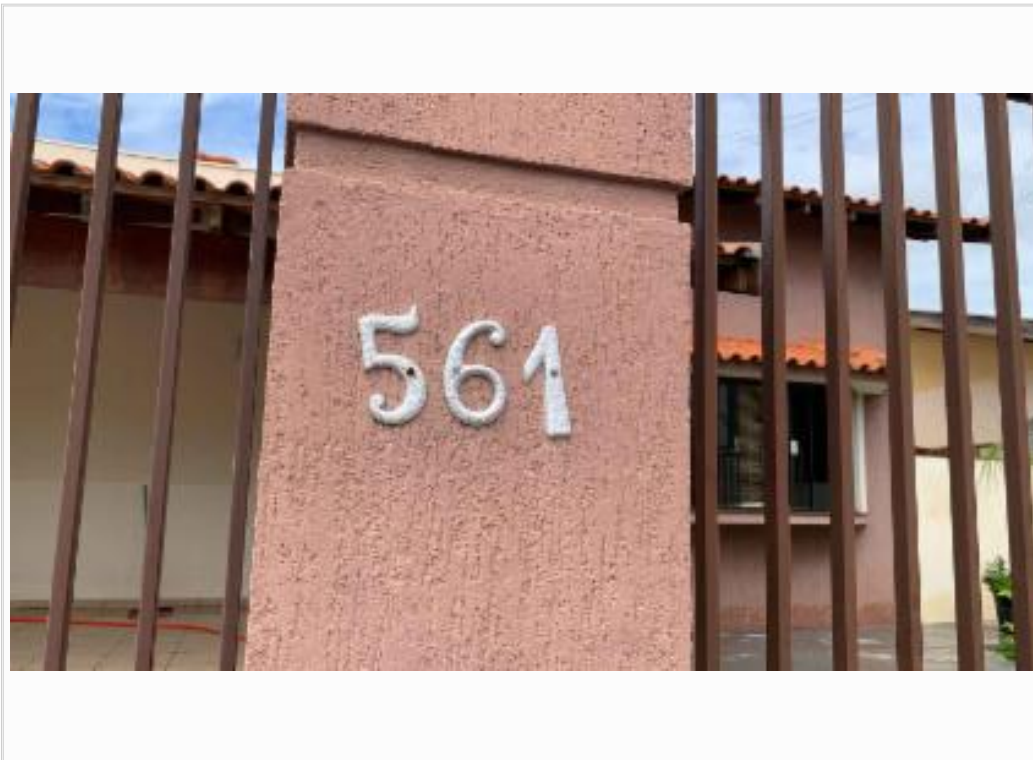
Vizinho à direita



Identificação numérica do Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação numérica do Vizinho à esquerda



Mapa do avaliando



Mapa amostal

	Endereço:	Logradouro		Rua Inelcino José de Oliveira		Número	0	Complemento	0	Bairro:	Vila Soares		Cidade:	Ourinhos		UF:	São Paulo				
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:			Telefone:								
	Umberto Imóveis									(14) 96960-1101											
	CEP:	19906-538		Dist. Avariando:		km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		0		Padrão		0		
Valor de venda: R\$		225.000,00		Valor Residual: R\$		225.000,00		Preço por m²		606,01		Coordenadas	-22.983697,-49.892126		Frete	0,00		Área Terreno	371,28	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro		Rua Manoel da Silva Mano		Número	0	Complemento	0	Bairro:	Vila Soares		Cidade:	Ourinhos		UF:	São Paulo				
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:			Telefone:								
	Criativa Imobiliária									(14) 99157-1444											
	CEP:	19906-510		Dist. Avariando:		km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		0		Padrão		0		
Valor de venda: R\$		220.000,00		Valor Residual: R\$		220.000,00		Preço por m²		733,33		Coordenadas	-22.984389,-49.890806		Frete	0,00		Área Terreno	300,00	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro		Rua Jairo Correia Custódio		Número	0	Complemento	0	Bairro:	Vila Soares		Cidade:	Ourinhos		UF:	São Paulo				
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:			Telefone:								
	Umberto Imóveis									(14) 96960-1101											
	CEP:	19907-500		Dist. Avariando:		km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		0		Padrão		0		
Valor de venda: R\$		380.000,00		Valor Residual: R\$		380.000,00		Preço por m²		553,69		Coordenadas	-22.972510,-49.887252		Frete	0,00		Área Terreno	686,30	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro		Rua Manoel da Silva Mano		Número	0	Complemento	0	Bairro:	Vila Soares		Cidade:	Ourinhos		UF:	São Paulo				
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:			Telefone:								
	Christoni Imóveis									(14) 3325-3001											
	CEP:	19906-510		Dist. Avariando:		km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		0		Padrão		0		
Valor de venda: R\$		195.000,00		Valor Residual: R\$		195.000,00		Preço por m²		650,00		Coordenadas	-22.985134,-49.891845		Frete	0,00		Área Terreno	300,00	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro		Rua Manoel da Silva Mano		Número	0	Complemento	0	Bairro:	Vila Soares		Cidade:	Ourinhos		UF:	São Paulo				
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:			Telefone:								
	Silva Freitas Imobiliária									(14) 991980107											
	CEP:	19906-510		Dist. Avariando:		km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		0		Padrão		0		
Valor de venda: R\$		220.000,00		Valor Residual: R\$		220.000,00		Preço por m²		814,81		Coordenadas	-22.985408,-49.892086		Frete	0,00		Área Terreno	270,00	Área privativa	0,00

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	371,28	225.000,00	606,01	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 636,02
2	300,00	220.000,00	733,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 696,67
3	686,30	380.000,00	553,69	0,95	1,00	1,11	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 641,20
4	350,00	195.000,00	650,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 617,50
5	270,00	220.000,00	814,81	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 753,99
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 669,00
Saneamento das Amostras (+/- 30%)									Valor Mínimo	R\$	468,33
									Valor Máximo	R\$	869,77

Cálculo do Valor de Avaliação:						
Área do Terreno	300,00	m²	Valor do m²	R\$ 669,06	Valor do terreno	R\$ 200.719,40
Área Privativa	191,43	m²	Valor do m²	R\$ 4.411,01	Valor da Construção	R\$ 844.400,00
			Comercialização	0,00		R\$ 1.045.119,40
			Valor do Imóvel			R\$ 1.045.119,40
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 1.046.000,00

Resumo para o Estado de Pernambuco:			
Valor do Terreno	R\$	201.000,00	
Valor da Construção	R\$	845.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$	1.046.000,00	
Valor Anexo	R\$	-	
Valor Anexo	R\$	-	
Valor Anexo	R\$	-	
Valor de Liquidez	0,6883	R\$	720.000,00

Nome da empresa		INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS		Nome do profissional		CAU N°	
				Heraldo Shoji Munakata		5060383263	
Local de data				Assinatura			
São Paulo 04 de abril de 2025							

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 mostrando a relação entre o Valor Unitário (eixo X) e o Valor Homogeneizado (eixo Y). O eixo X varia de 0,00 a 800,00, e o eixo Y varia de 0 a 900. O gráfico contém 11 pontos de dados, classificados em duas categorias: Valor Unitário (pontos azuis) e Valor Homogeneizado (pontos laranja). Um ponto cinza, rotulado 'Avaliando', está presente no eixo Y em torno de 670.

Valor Unitário (X)	Valor Homogeneizado (Y)	Categoria
270,00	670,00	Avaliando
280,00	810,00	Valor Unitário
280,00	750,00	Valor Homogeneizado
290,00	730,00	Valor Homogeneizado
290,00	650,00	Valor Unitário
300,00	630,00	Valor Homogeneizado
310,00	610,00	Valor Unitário
320,00	630,00	Valor Homogeneizado
680,00	640,00	Valor Homogeneizado
680,00	550,00	Valor Unitário

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

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\$ 1.046.000,00			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPU:	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.:	13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração:	0,30% ao mês	Inflação média ao ano:	4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda:	0,60% ao mês	Custo financeiro	8,03% ao ano
Total 1:	0,92% ao mês	Total 2:	0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,57% 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.		0,6883	720000