

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010431323	Data Solicitação 22/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Zilene Matias Da Silva Leite	CPF/CNPJ 152.464.838-86	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Luiz Scudeller	Número 53	Complemento Lote 08 Quadra C	
Bairro Jardim Esplanada	Município Penápolis	UF SP	CEP 16306706
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22258	Núm. Registro de Imóveis 12.266-3	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 465.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 335.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 1
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 Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 157.01
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 157.01
21 - Área Averbada (em m²) 157.01	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	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 Centro Comercial Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 202.6	04 - Testada/Frente (em metros) 10.13
05 - Fundos (em metros) 10.13	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	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? Não
03 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

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\$ 73.000,00
	Endereço Rua José Ortiz Areliano, 0/0 , Residencial Santa Cecília Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 73.000,00 Área do terreno 265,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-santa-cecilia-bairros-penapolis-265m2-venda-RS73000-id-273997144/	
AMOSTRA 2		R\$ 90.000,00
	Endereço Avenida Manoel Duran, 0/0 , Residencial Jardim do Lago VI Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 307,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jardim-do-lago-vi-bairros-penapolis-307m2-venda-RS90000-id-2771015813/	
AMOSTRA 3		R\$ 94.261,58
	Endereço Rua Ana Maria Oliva, 0/0 , Residencial Jardim do Lago V Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 80,00 Valor R\$ 94.261,58 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 336,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-jardim-do-lago-v-bairros-penapolis-80m2-venda-RS220000-id-2756268926/	
AMOSTRA 4		R\$ 70.000,00
	Endereço Avenida Edson Carlos Monteiro de Barros, 0/0 , Residencial Portal das Primaveras Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 70.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-portal-das-primaveras-bairros-penapolis-250m2-venda-RS70000-id-2756467170/	
AMOSTRA 5		R\$ 82.877,47
	Endereço Rua Professor Elio Rubens Galvão Aires, 0/0 , Residencial Jardim do Lago Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 133,00 Valor R\$ 82.877,47 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova Regular Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-jardim-do-lago-bairros-penapolis-com-garagem-133m2-venda-RS400000-id-2768509420/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 465.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 335.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 465.000,00

COMENTÁRIOS	
. 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.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 2 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



Fachada do avaliando



Identificação do logradouro



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Vizinho à esquerda - sem identificação



Vizinho à direita



Vizinho à direita - identificação



Amstras

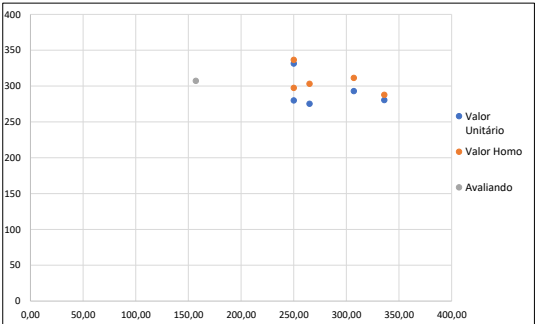
	Endereço:	Logradouro	Rua José Ortiz Arellano		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Santa Cecilia	Cidade:	Penápolis	UF:	São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	RE/IMAX REDE RHT II		Telefone:	(14) 99775-5702	
	CEP:	00000-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0	
	Valor de venda: R\$	73.000,00	Valor Residual: R\$	73.000,00	Preço por m²	275,47	Coordenadas	-21.400177, -50.100390		Fronte	0,00	Área Terreno	265,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro	Avenida Manoel Duran		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Jardim do Lago VI	Cidade:	Penápolis	UF:	São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	RE/IMAX REDE RHT II		Telefone:	(14) 99775-5702	
	CEP:	00000-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0	
	Valor de venda: R\$	90.000,00	Valor Residual: R\$	90.000,00	Preço por m²	253,15	Coordenadas	-21.432990, -50.088015		Fronte	0,00	Área Terreno	307,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro	Rua Ana Maria Oliva		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Jardim do Lago V	Cidade:	Penápolis	UF:	São Paulo
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas								Fonte de informação:	RE/IMAX REDE RHT II		Telefone:	(14) 99775-5702	
	CEP:	00000-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Idade Aparente	20 anos	Conservação	C-Regular	Padrão	Casa Econômico	
	Valor de venda: R\$	220.000,00	Valor Residual: R\$	94.261,58	Preço por m²	654,76	Coordenadas	-21.430742, -50.077709		Fronte	0,00	Área Terreno	336,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro	Avenida Edson Carlos Monteiro de Barros		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Portal das Primaveraes	Cidade:	Penápolis	UF:	São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	Tiver Ltda		Telefone:	(89) 8825-0252	
	CEP:	00000-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0	
	Valor de venda: R\$	70.000,00	Valor Residual: R\$	70.000,00	Preço por m²	280,00	Coordenadas	-21.400991, -50.075304		Fronte	0,00	Área Terreno	250,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro	Rua Professor Elio Rubens Galvão Aires		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Jardim do Lago	Cidade:	Penápolis	UF:	São Paulo
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas								Fonte de informação:	RE/IMAX REDE RHT II		Telefone:	(14) 99775-5702	
	CEP:	00000-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Idade Aparente	10 anos	Conservação	b - Novo/Regular	Padrão	Casa Simples	
	Valor de venda: R\$	400.000,00	Valor Residual: R\$	82.877,47	Preço por m²	1.600,00	Coordenadas	-21.435568, -50.089662		Fronte	0,00	Área Terreno	250,00	Área privativa

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	265,00	73.000,00	275,47	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 303,21
2	307,00	90.000,00	293,16	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 311,45
3	336,00	94.261,58	280,54	0,95	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 287,90
4	250,00	70.000,00	280,00	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 297,64
5	250,00	82.877,47	331,51	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 336,64
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 307,37
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 215,16
										Valor Máximo	R\$ 399,58

Cálculo do Valor de Avaliação:						
Área do Terreno	202,60	m²	Valor do m²	R\$ 307,37	Valor do terreno	R\$ 62.272,67
Área Privativa	157,01	m²	Valor do m²	R\$ 2.560,35	Valor da Construção	R\$ 402.000,00
			Comercialização	0,00		R\$ 464.272,67
			Valor do Imóvel			R\$ 464.272,67
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 465.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:				
	Valor do Terreno	R\$	63.000,00	
	Valor da Construção	R\$	402.000,00	
	Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$	465.000,00	
	Valor Anexo	R\$	-	
	Valor Anexo	R\$	-	
	Valor Anexo	R\$	-	
	Valor de Liquidez	0,7182	R\$ 334.000,00	

Dados da empresa/avaliador:											
Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS							Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata		
Local de data	São Paulo, 02 de maio de 2025							Assinatura			
								CAU Nº	5060383263		

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores						Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado					
Item	Descrição	III	II	I	Soma						
1	Caracterização do imóvel avaliado	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\$ 465.000,00			
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.	0,7183		334000