

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010343898	Data Solicitação 01/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JOCILUAN MELO DE MIRANDA	CPF/CNPJ 297.075.873-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AVENIDA CRIOLAN	Número 1200	Complemento Lote 04, Quadra 22	
Bairro Recanto das Gaivotas	Município Santa Isabel	UF SP	CEP 07500000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2508	Núm. Registro de Imóveis CRI SANTA IZABEL / SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 874.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 602.000,00**

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) 25
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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 8
15 - N° de Vagas Privativas 8	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 417.89
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 417.89
21 - Área Averbada (em m²) 417.89	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	0	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Coleta de Lixo
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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)

1500

04 - Testada/Frente (em metros)

25

05 - Fundos (em metros)

25

06 - Lado Direito (em metros)

60

07 - Lado Esquerdo (em metros)

60

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 417,89m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (237,00m²).

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: Diego Ferreira; CAU/CREA: A128390-1; Data da Vistoria: 03/04/2025. 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\$ 240.000,00
	Endereço Rua Bayard Prince, 0/0 , RECANTO DAS GAIVOTAS	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 240.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	2000,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aralu-bairros-santa-isabel-2000m2-venda-RS240000-id-2787689340/		
AMOSTRA 2		R\$ 140.000,00
	Endereço Estrada do Pouso Alegre, 0/0 , Pouso Alegre	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 140.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	1500,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pouso-alegre-bairros-santa-isabel-1500m2-venda-RS140000-id-2771102227/		
AMOSTRA 3		R\$ 190.000,00
	Endereço Estrada Monte Alegre, 0/0 , Recanto Alpina	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 190.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	1759,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-alpina-bairros-santa-isabel-1759m2-venda-RS190000-id-2779258727/		
AMOSTRA 4		R\$ 80.000,00
	Endereço Estrada do Monte Negro, 0/0 , Monte Negro	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 80.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	502,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-isabel-1250m2-venda-RS250000-id-2624543323/		
AMOSTRA 5		R\$ 155.000,00
	Endereço Rua Colorado Kid, 0/0 , Aralu	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 155.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	1836,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aralu-bairros-santa-isabel-1836m2-venda-RS155000-id-2739525137/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 874.000,00
Fator de liquidez	0,6887
Valor de venda forçada	R\$ 602.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 874.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Diego Ferreira; CAU/CREA: A128390-1; Data da Vistoria: 03/04/2025. 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, Quinta-feira, 3 de Abril 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 AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA AVALIANDO



LOGRADOURO



FACHADA AVALIANDO



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



VIZINHO À DIREITA



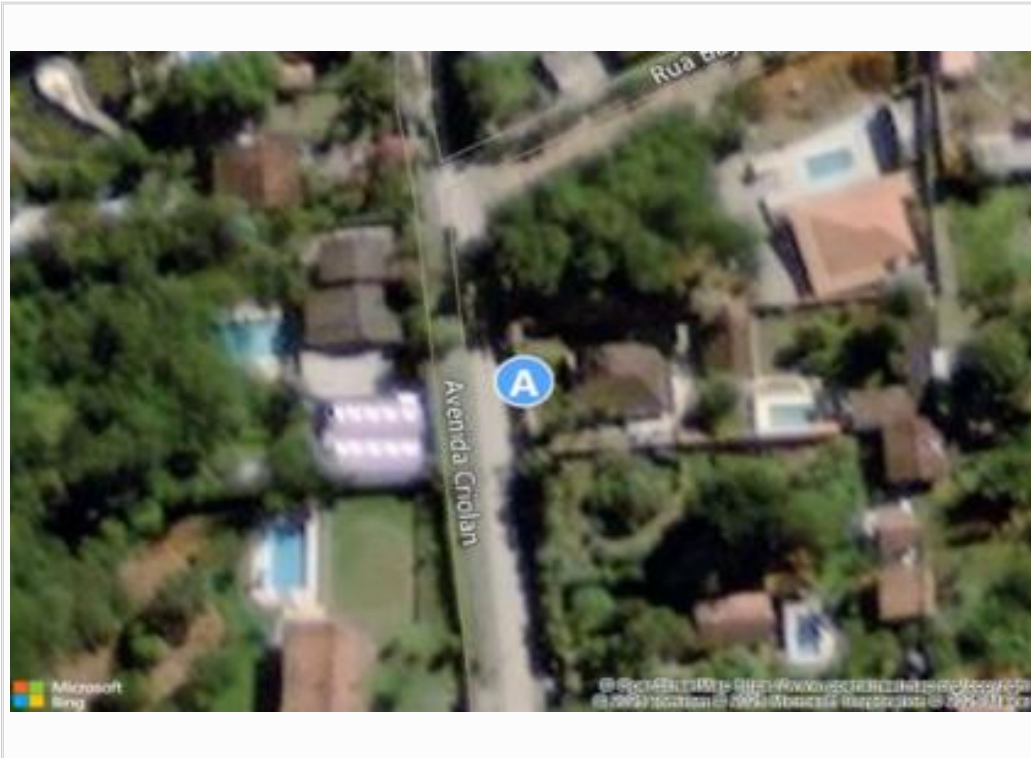
VIZINHO À ESQUERDA



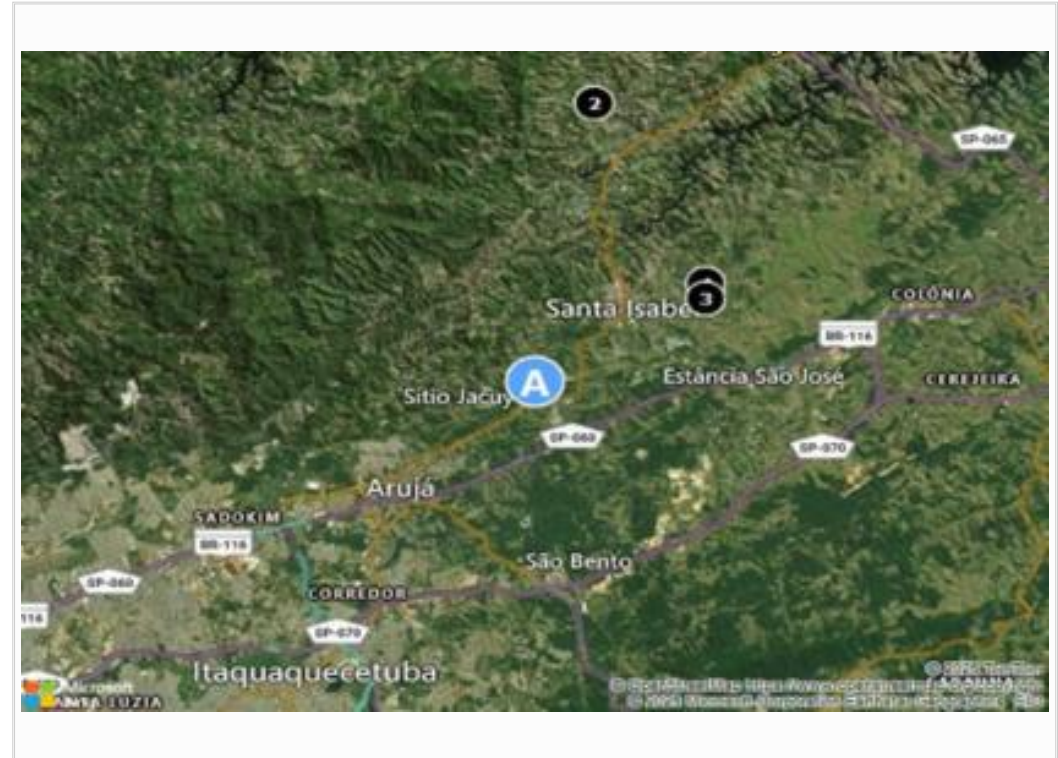
VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL - ID



Croqui



Croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Bayard Prince	Número 0	Complemento -	Bairro: RECANTO DAS GAIOTAS	Cidade: Santa Isabel	UF: São Paulo
	CEP: 07500-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: YELLOW IMÓVEIS	Telefone: (11) 4654-3334	
	Valor de venda: R\$ 240.000,00	Valor Residual: R\$ 240.000,00	Preço por m² 120,00	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Coordenadas -23.351413160178169, -46.26230416953442			Fronte 0,00	Área Terreno 2000,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Estrada do Pouso Alegre	Número 0	Complemento -	Bairro: Pouso Alegre	Cidade: Santa Isabel	UF: São Paulo
	CEP: 07500-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: Romariz Imoveis	Telefone: (11) 95777-9511	
	Valor de venda: R\$ 140.000,00	Valor Residual: R\$ 140.000,00	Preço por m² 93,33	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Coordenadas -23.231979212381916, -46.23988394749709			Fronte 0,00	Área Terreno 1500,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Estrada Monte Alegre	Número 0	Complemento -	Bairro: Recanto Alpina	Cidade: Santa Isabel	UF: São Paulo
	CEP: 07500-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: RE/MAX INVISTA GOLD	Telefone: (11) 95777-9511	
	Valor de venda: R\$ 190.000,00	Valor Residual: R\$ 190.000,00	Preço por m² 108,02	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Coordenadas -23.31560264451479, -46.195779110019494			Fronte 0,00	Área Terreno 1759,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Estrada do Monte Negro	Número 0	Complemento -	Bairro: Monte Negro	Cidade: Santa Isabel	UF: São Paulo
	CEP: 07500-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: Imobiliária Monte São	Telefone: (11) 3380-8186	
	Valor de venda: R\$ 80.000,00	Valor Residual: R\$ 80.000,00	Preço por m² 159,36	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Coordenadas -23.30946750025815, -46.19553719584921			Fronte 0,00	Área Terreno 502,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Colorado Kid	Número 0	Complemento -	Bairro: Aralu	Cidade: Santa Isabel	UF: São Paulo
	CEP: 07500-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Fonte de informação: YELLOW IMÓVEIS	Telefone: (11) 4654-3334	
	Valor de venda: R\$ 155.000,00	Valor Residual: R\$ 155.000,00	Preço por m² 84,42	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Coordenadas -23.35218067384817, -46.2616768367593			Fronte 0,00	Área Terreno 1836,00	Área privativa 0,00

Tabela de homogeneização											
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	2.000,00	240.000,00	120,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 117,35
2	1.500,00	140.000,00	93,33	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 92,40
3	1.759,00	190.000,00	108,02	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 101,16
4	502,00	80.000,00	159,36	0,90	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 125,09
5	1.836,00	155.000,00	84,42	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,25	1,00	R\$ 98,91
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 106,98
Saneamento das Amostras (+/- 30%)									Valor Mínimo	R\$	74,89
									Valor Máximo	R\$	139,08

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	1.500,00	m²	Valor do m²	R\$ 106,98	Valor do terreno	R\$ 160.474,93
Área Privativa	417,89	m²	Valor do m²	R\$ 1.707,15	Valor da Construção	R\$ 713.400,00
			Comercialização	0,00		R\$ 873.874,93
			Valor do Imóvel			R\$ 873.874,93
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 874.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

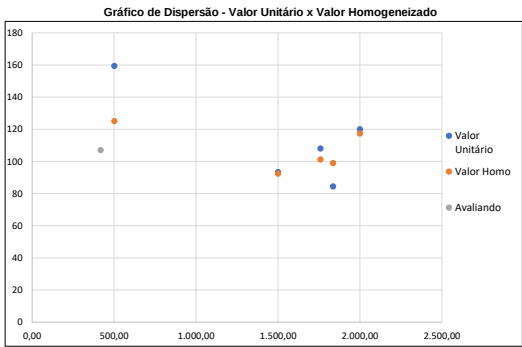
Valor do Terreno	R\$ 161.000,00	
Valor da Construção	R\$ 713.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 874.000,00	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor de Liquidez	0,6887	R\$ 602.000,00

Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 03 de abril de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	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	2
					9



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\$ 874.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 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.	0,6888
	602000