

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 26/06/2024	
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459	
Proponente WYLLYANS RIPARDO DA SILVA		CPF/CNPJ 411.708.408-92	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Travessa G-3	Número 302	Complemento LOTE G-1-P	CEP 18120000
Bairro PORTA DO SOL	Município Mairinque		UF SP
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5.151	Núm. Registro de Imóveis 1º cartório Mairinque	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 2.306.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.637.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 400.43
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 400.43
21 - Área Averbada (em m²) 400.43	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro Social	1	0	0	0
Dormitório	1	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Térreo 2 Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

TV Satélite

Vigilância Eletrônica

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

Lazer

Ônibus

Coleta de Lixo

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)

2700

04 - Testada/Frente (em metros)

30

05 - Fundos (em metros)

30

06 - Lado Direito (em metros)

90

07 - Lado Esquerdo (em metros)

90

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

05 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 400,43m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (226,34m²).

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

09 - Observações

Vistoria externa.

11 - Observações

Vistoria externa.

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

Sim

15 - Observações

Vistoria externa.

17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Não

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

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

Não

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

Não

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

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

18 - Observações

Vistoria externa.

20 - Observações

Vistoria externa.

22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria

VISTORIA EXTERNA

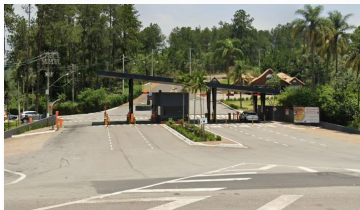
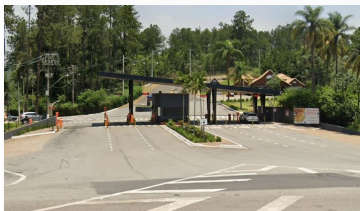
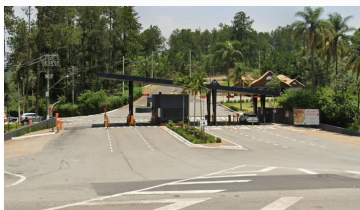
03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Valéria Abreu; CAU/CREA: A149672-7; Data da Vistoria: 28/06/sexta-feira. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro Social, 1 Dormitório, 1 VagasImóvel localizado na rua interna "Travessa G-3", do condomínio residencial "Residencial Porta do Sol" situado a Rod. Pres. Castello Branco. 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. Valor poderá sofrer alteração mediante a vistoria interna do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1			R\$ 1.300.000,00
	Endereço		
	Rod. Pres. Castello Branco, 0/Residencial Porta do Sol , Porta do Sol		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 1.300.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	4000,00	Médio	Terreno Plano
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-porta-do-sol-bairros-mairinque-4000m2-venda-RS1300000-id-2657916830/			
AMOSTRA 2			R\$ 1.500.000,00
	Endereço		
	Rod. Pres. Castello Branco, 0/Residencial Porta do Sol , Porta do Sol		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 1.500.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	3900,00	Médio	Terreno Plano
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-residencial-porta-do-sol-bairros-mairinque-3900m2-venda-RS1500000-id-29300000007/			
AMOSTRA 3			R\$ 900.000,00
	Endereço		
	Rod. Pres. Castello Branco, 0/Residencial Porta do Sol , Porta do Sol		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 900.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	2340,00	Médio	Terreno Plano
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porta-do-sol-bairros-mairinque-2340m2-venda-RS900000-id-2725427442/			
AMOSTRA 4			R\$ 550.000,00
	Endereço		
	Rod. Pres. Castello Branco, 0/Residencial Porta do Sol , Porta do Sol		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 550.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	2000,00	Médio	Terreno Plano
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porta-do-sol-bairros-mairinque-2000m2-venda-RS550000-id-2634386108/			
AMOSTRA 5			R\$ 1.100.000,00
	Endereço		
	Rod. Pres. Castello Branco, 0/Residencial Porta do Sol , Porta do Sol		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 1.100.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	3000,00	Médio	Terreno Plano
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porta-do-sol-bairros-mairinque-3000m2-venda-RS1100000-id-275625841282/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.306.000,00
Fator de liquidez	0,7100
Valor de venda forçada	R\$ 1.637.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.306.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Valéria Abreu; CAU/CREA: A149672-7; Data da Vistoria: 28/06/sexta-feira. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro Social, 1 Dormitório, 1 VagasImóvel localizado na rua interna "Travessa G-3", do condomínio residencial "Residencial Porta do Sol" situado a Rod. Pres. Castello Branco. 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. Valor poderá sofrer alteração mediante a vistoria interna do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 30 de Junho 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.



CONDOMINIO



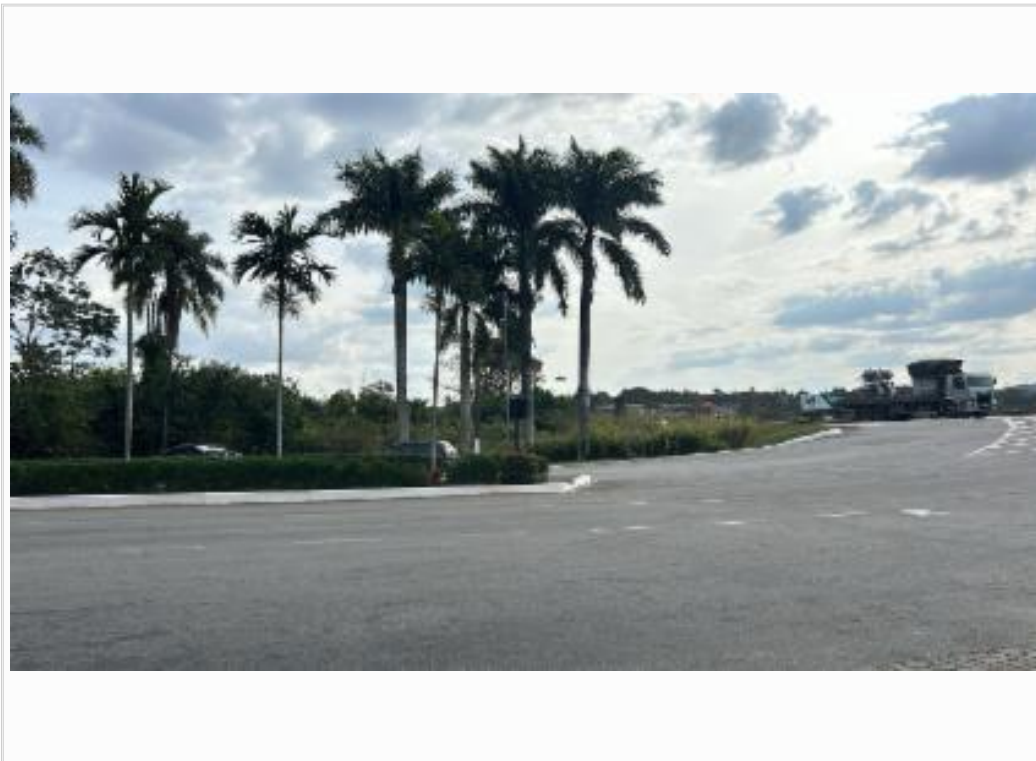
CONDOMINIO



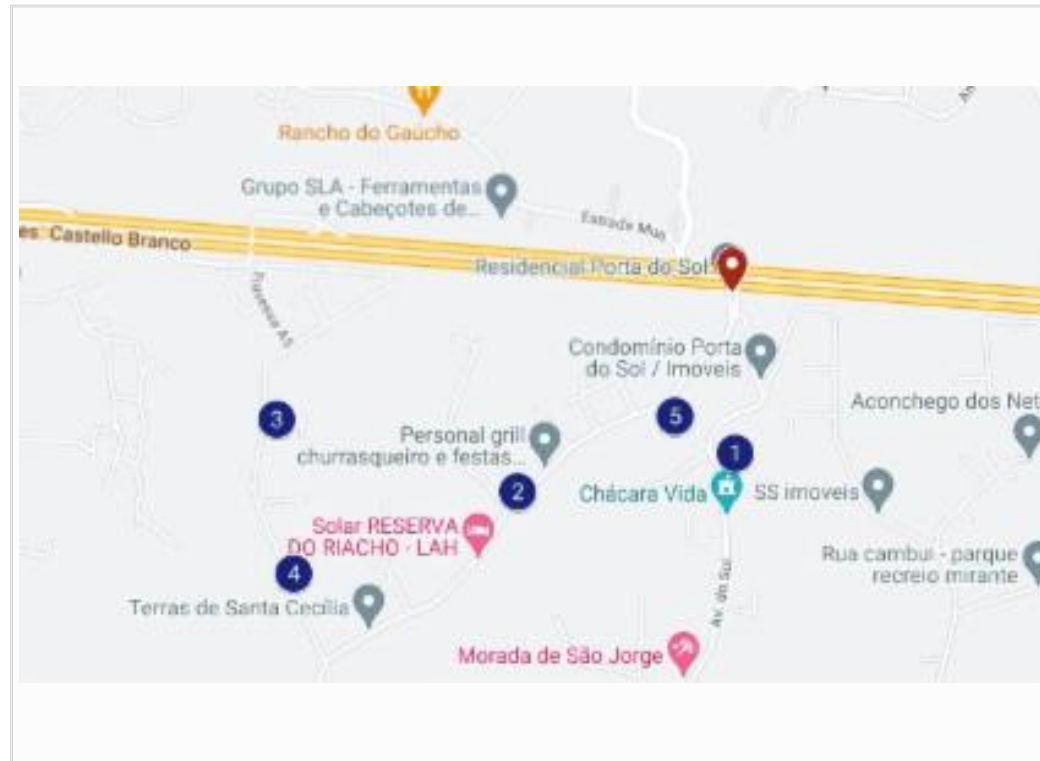
CONDOMINIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



MAPA

Amostras

	Endereço: Logradouro Rod. Pres. Castello Branco Número 0 Complemento Residencial Porta do Sol Bairro: Porta do Sol Cidade: Mairinque UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias Fonte de informação: Silvio Semidamore Telefone: (11) 94103-7270
	CEP: 18120-900 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 1 300 000,00 Valor Residual: R\$ 1 300 000,00 Preço por m² 325,00 Coordenadas -23.42024 -47.19418 Frente 0,00 Área Terreno 4000,00 Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rod. Pres. Castello Branco Número 0 Complemento Residencial Porta do Sol Bairro: Porta do Sol Cidade: Mairinque UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias Fonte de informação: REMAX COLLECTION IMOBILIAR Telefone: (11) 91607-1818
	CEP: 18120-900 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 1 500 000,00 Valor Residual: R\$ 1 500 000,00 Preço por m² 384,62 Coordenadas -23.42024 -47.19418 Frente 0,00 Área Terreno 3900,00 Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rod. Pres. Castello Branco Número 0 Complemento Residencial Porta do Sol Bairro: Porta do Sol Cidade: Mairinque UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias Fonte de informação: Oliveira Imóveis Telefone: (11) 95795-1222
	CEP: 18120-900 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 900 000,00 Valor Residual: R\$ 900 000,00 Preço por m² 384,62 Coordenadas -23.42024 -47.19418 Frente 0,00 Área Terreno 2340,00 Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rod. Pres. Castello Branco Número 0 Complemento Residencial Porta do Sol Bairro: Porta do Sol Cidade: Mairinque UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias Fonte de informação: Corporativa Imobiliaria Telefone: (15) 99708-1206
	CEP: 18120-900 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 1 500 000,00 Valor Residual: R\$ 550 000,00 Preço por m² 275,00 Coordenadas -23.42024 -47.19418 Frente 0,00 Área Terreno 2000,00 Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rod. Pres. Castello Branco Número 0 Complemento Residencial Porta do Sol Bairro: Porta do Sol Cidade: Mairinque UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias Fonte de informação: Oliveira Imóveis Telefone: (11) 95795-1222
	CEP: 18120-900 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 1 100 000,00 Valor Residual: R\$ 1 100 000,00 Preço por m² 366,67 Coordenadas -23.42024 -47.19418 Frente 0,00 Área Terreno 3000,00 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	4 000,00	1 300 000,00	325,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 317,82
2	3 900,00	1 500 000,00	384,62	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 357,66
3	2 340,00	900 000,00	384,62	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 346,52
4	2 000,00	550 000,00	275,00	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,25	1,00	R\$ 288,07
5	3 000,00	1 100 000,00	366,67	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 334,25
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 328,86
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 230,20
										Valor Máximo	R\$ 427,52

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	2 700,00 m²	Valor do m²	R\$ 328,86	Valor do terreno	R\$ 887 933,32
Área Privativa	400,43 m²	Valor do m²	R\$ 3 540,94	Valor da Construção	R\$ 1 417 900,00
		Comercialização	0,00		R\$ 2 305 833,32
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		Valor do Imóvel			R\$ 2 305 833,32
					R\$ 2 306 000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

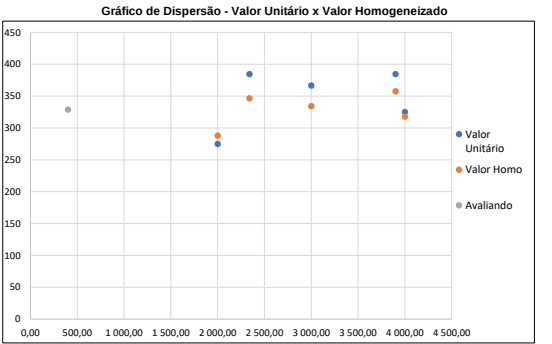
Valor do Terreno	R\$ 888 000,00
Valor da Construção	R\$ 1 418 000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 2 306 000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,71 R\$ 1 639 000,00

Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlianné Ailé Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 30 de junho de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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\$ 2306.000,00			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPU:	0,02% ao mês	Taxa da 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.	0,7107546		1639000