

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 02, quadra H	
Bairro Jardim Nossa Senhora Aparecida	Município Mineiros do Tietê	UF SP	CEP 11065050
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 6277	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\$ 111.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 79.000,00

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 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
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	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação 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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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?

Não

11 - Observações

Terreno Sem Benfeitorias

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

Não

13 - Observações Terreno Sem Benfeitorias	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Não
15 - Observações Terreno Sem Benfeitorias	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não
17 - Observações Terreno Sem Benfeitorias	18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Não
19 - Observações Terreno Sem Benfeitorias	20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
21 - Observações Terreno Sem Benfeitorias	22 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
23 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Terreno Sem Benfeitorias	02 - Nome Acompanhante Vistoria Terreno Sem Benfeitorias
03 - Contato Telefônico Acompanhante Terreno Sem Benfeitorias	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 Avenida Frederico Ozanam, 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 Rua Paulista, 0 , Vila Mira Lopes		
	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 Avenida Padre Domingos Ciddad, 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-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\$ 111.000,00
Fator de liquidez	0,7100
Valor de venda forçada	R\$ 79.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 111.000,00
--	-----------------------

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.



Fachada



Fachada



Vista da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua



Fachada



Fachada



Vizinho



Vizinho



Vizinho





Croqui



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\$		125.000,00	Valor Residual: R\$		110.000,00	Preço por m²		500,00	Coordenadas		-22,4112, -48,45068	
	Valor de venda: R\$		125.000,00	Valor Residual: R\$		110.000,00	Preço por m²		500,00	Coordenadas		-22,4112, -48,45068	
	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\$		110.000,00	Preço por m²		500,00	Coordenadas		-22,3706, -48,37663	
	Valor de venda: R\$		125.000,00	Valor Residual: R\$		110.000,00	Preço por m²		500,00	Coordenadas		-22,3706, -48,37663	
	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\$		110.000,00	Preço por m²		505,84	Coordenadas		-22,41158, -48,44832	
	Valor de venda: R\$		130.000,00	Valor Residual: R\$		110.000,00	Preço por m²		505,84	Coordenadas		-22,41158, -48,44832	
	Endereço: Logradouro	R. Rodolpho Alexandre Martinelli		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Jardim Orlando Chesini Ornetto	Cidade:	Jauú	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\$		80.000,00	Preço por m²		642,86	Coordenadas		-22,33531, -48,54741	
	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	Coordenadas		-22,36619, -48,38045	
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$		110.000,00	Preço por m²		440,00	Coordenadas		-22,36619, -48,38045	
	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	Coordenadas		-22,36619, -48,38045	
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$		110.000,00	Preço por m²		440,00	Coordenadas		-22,36619, -48,38045	
	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	Coordenadas		-22,36619, -48,38045	
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$		110.000,00	Preço por m²		440,00	Coordenadas		-22,36619, -48,38045	
	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	Coordenadas		-22,36619, -48,38045	

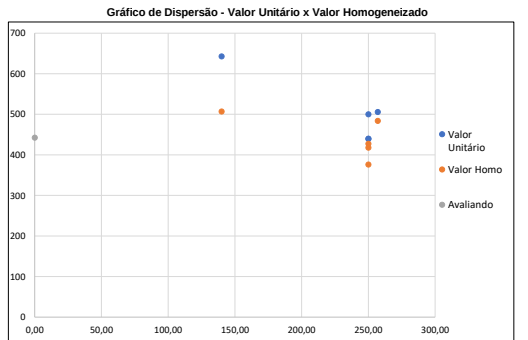
Tabela de homogeneização											
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	250,00	110.000,00	440,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 418,00
2	250,00	125.000,00	500,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 427,50
3	257,00	130.000,00	505,84	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 483,87
4	140,00	90.000,00	642,86	0,95	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 506,95
5	250,00	110.000,00	440,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 376,20
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 442,50
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 309,75
										Valor Máximo	R\$ 575,25

Cálculo do Valor de Avaliação:						
Área do Terreno	250,00	m²	Valor do m²	R\$ 442,50	Valor do terreno	R\$ 110.625,99
Área Privativa	0,00	m²	Valor do m²		Valor da Construção	R\$ -
				Comercialização	0,00	R\$ 110.625,99
				Valor do Imóvel		R\$ 110.625,99
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 111.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:											
Valor do Terreno		R\$	111.000,00								
Valor da Construção		R\$	-								
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R\$	111.000,00								
Valor Anexo		R\$	-								
Valor Anexo		R\$	-								
Valor Anexo		R\$	-								
Valor de Liquidez		0,71	R\$ 79.000,00								

Dados da empresa/avaliador:											
Nome da empresa						Nome do profissional			CAU Nº		
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS						Weslianné Ainei Pinheiro e Pinheiro			567040459		
Local de data						Assinatura					
São Paulo, 07 de julho de 2024											

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	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\$ 111.000,00											
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):				Despesas Financeiras (taxas de mercado):							
IPTU:				0,02% ao mês				Taxa da aplicação financ.:			
Manutenção / administração:				0,30% ao mês				10,50% Taxa SELIC			
Comissão de venda:				0,60% ao mês				3,93% IPCA 12 meses			
Total 1:				0,92% ao mês				6,32% ao ano			
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =				1,43% fixas + financeiras				Total 2: 0,51% ao mês			
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.				0,7117117				79000			