

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010330894	Data Solicitação 29/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DIOGO SOARES SILVA	CPF/CNPJ 335.469.698-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Valmir de Souza Ormundo	Número 198	Complemento Casa 01	
Bairro Park D'Aville	Município Peruibe	UF SP	CEP 11771492
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 21178	Núm. Registro de Imóveis Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****II****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 325.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 234.000,00**

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 Bom
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 111.57
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 111.57
21 - Área Averbada (em m²) 111.57	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
Quarto	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Banheiro	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
--	---

03 - Tipo de Pavimentação

Lajota

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Praia

Praia

Praia

Praia

Praia

Praia

Praia

Outro - Praia

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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)

180

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

6

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

IPTU fornecido não informa as áreas de construção e terreno.

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?

Não

09 - Observações

Vistoria realizada externamente, não sendo possível verificar o estado de conservação e padrão de acabamento internamente do imóvel.

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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan dos Santos Martins; CAU/CREA: 5070934832; Data da Vistoria: 02/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: ; Tipo de Acompanhante: . O imóvel é composto por: 1 Vagas. 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\$ 250.000,00



Endereço
Rua Valmir de Souza Ormundo, 124 , Park D'Aville

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 250.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-d-aville-peruibe-sp-360m2-id-2754573567/>

AMOSTRA 2

R\$ 350.000,00



Endereço
Rua Ramiro Silva, 203 , Park D'Aville

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	3
Área privativa	Valor		
96,00	R\$ 350.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-d-aville-bairros-peruibe-com-garagem-96m2-venda-RS350000-id-2724828047/>

AMOSTRA 3

R\$ 300.000,00



Endereço
Rua Motogio Uraguti, 225 , Park D'Aville

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
83,00	R\$ 300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-parque-d-aville-peruibe-sp-83m2-id-2751950012/>

AMOSTRA 4

R\$ 375.000,00



Endereço
Rua Osvaldo Longhi, 0 , Park D'Aville

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
80,00	R\$ 375.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	Médio	Terreno Plano	

URL
<https://comprar.newcore.com.br/imovel/casa-cod-428392>

AMOSTRA 5

R\$ 205.000,00



Endereço
Rua Valmir de Souza Ormundo, 0 , Park D'Aville

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 205.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,00	Médio	Active de 10% a 20%

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-parque-d-aville-peruibe-sp-380m2-id-2560143046/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	II	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 325.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 234.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 325.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan dos Santos Martins; CAU/CREA: 5070934832; Data da Vistoria: 02/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: ; Tipo de Acompanhante: . O imóvel é composto por: 1 Vagas. 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, Terça-feira, 3 de Dezembro de 2024



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 imóvel



Fachada do imóvel



Identificação



Placa da rua



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vista da rua



Vista da rua



Amstras

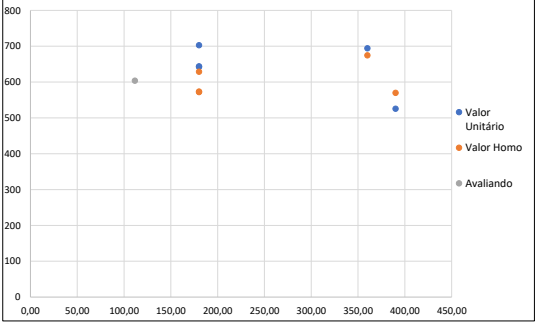
	Endereço:	Logradouro	RUA VALMIR DE SOUZA ORMUNDO		Número	124	Complemento	0	Bairro:	PARK D AVILLE		Cidade:	PERUIBE	UF:	SÃO PAULO	
	Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:		Central Imóveis Peruipe		Telefone:			(13) 99729-0152
	CEP:	11771-492	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta			Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0		
	Valor de venda: R\$		Valor Residual: R\$		Preço por m²		Coordenadas	-24.310153 -47.008739		Fronte	12,00	Área Terreno	360,00	Área privativa	0,00	
	250.000,00	250.000,00		694,44												
	Endereço:	Logradouro	RUA RAMIRO SILVA		Número	203	Complemento	0	Bairro:	PARK D AVILLE		Cidade:	PERUIBE	UF:	SÃO PAULO	
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 3 Vagas								Fonte de informação:		Bruno Cano		Telefone:			(13) 99744-6686
	CEP:	11771-490	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta			Idade Aparente	15 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Casa Médio		
	Valor de venda: R\$		Valor Residual: R\$		Preço por m²		Coordenadas	-24.309708 -47.007829		Fronte	6,00	Área Terreno	180,00	Área privativa	96,00	
	350.000,00	350.000,00		1.944,44												
	Endereço:	Logradouro	RUA MOTOGIO URAGUTI		Número	225	Complemento	0	Bairro:	PARK D AVILLE		Cidade:	PERUIBE	UF:	SÃO PAULO	
	1 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas								Fonte de informação:		Chave Santos Imóveis		Telefone:			(13) 3227-3467
	CEP:	11771-478	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta			Idade Aparente	20 anos	Conservação	d - Regular/Reparos Simples	Padrão	Casa Médio		
	Valor de venda: R\$		Valor Residual: R\$		Preço por m²		Coordenadas	-24.311797 -47.004883		Fronte	6,00	Área Terreno	180,00	Área privativa	83,00	
	300.000,00	300.000,00		1.666,67												
	Endereço:	Logradouro	RUA OSVALDO LONGHI		Número	0	Complemento	0	Bairro:	PARK D AVILLE		Cidade:	PERUIBE	UF:	SÃO PAULO	
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas								Fonte de informação:		Renata Cristina		Telefone:			(11) 4580-4274
	CEP:	11771-502	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta			Idade Aparente	1 anos	Conservação	a - Novo	Padrão	Casa Médio		
	Valor de venda: R\$		Valor Residual: R\$		Preço por m²		Coordenadas	-24.307378 -47.011281		Fronte	6,00	Área Terreno	180,00	Área privativa	80,00	
	375.000,00	375.000,00		2.063,33												
	Endereço:	Logradouro	RUA VALMIR DE SOUZA ORMUNDO		Número	0	Complemento	0	Bairro:	PARK D AVILLE		Cidade:	PERUIBE	UF:	SÃO PAULO	
	Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:		Centro Imobiliario		Telefone:			(13) 97800-7755
	CEP:	11771-492	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta			Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0		
	Valor de venda: R\$		Valor Residual: R\$		Preço por m²		Coordenadas	-24.310112 -47.008962		Fronte	12,00	Área Terreno	390,00	Área privativa	0,00	
	205.000,00	205.000,00		525,64												

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	360,00	250.000,00	694,44	0,90	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 674,67
2	180,00	115.961,20	644,23	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 573,70
3	180,00	115.657,39	642,54	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 572,20
4	180,00	126.537,71	702,99	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 629,17
5	390,00	205.000,00	525,64	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 569,94
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 603,94
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 422,76
										Valor Máximo	R\$ 785,12

Cálculo do Valor de Avaliação:						
Área do Terreno	180,00	m²	Valor do m²	R\$ 603,94	Valor do terreno	R\$ 108.708,61
Área Privativa	111,57	m²	Valor do m²	R\$ 1.937,80	Valor da Construção	R\$ 216.200,00
			Comercialização	0,00		R\$ 324.908,61
			Valor do Imóvel			R\$ 324.908,61
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 325.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:				
	Valor do Terreno	R\$	109.000,00	
	Valor da Construção	R\$	216.000,00	
	Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$	325.000,00	
	Valor Anexo	R\$	-	
	Valor Anexo	R\$	-	
	Valor Anexo	R\$	-	
	Valor de Liquidez	0,7200	R\$ 234.000,00	

Dados da empresa/avaliador:											
Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS							Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata		
Local de data	São Paulo, 03 de dezembro de 2024							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	Grau					
		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	● Valor Unitário ● Valor Homo ● Avaliando	
						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\$ 325.000,00			
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:	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.		0,7200	234000