

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 00010238533	Data Solicitação 07/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FELIPE DE ALMEIDA	CPF/CNPJ 397.153.118-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Mário Bernardino de Souza	Número 13	Complemento CASA	
Bairro Vila Nova Aliança	Município Jacareí	UF SP	CEP 12318500
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 88852	Núm. Registro de Imóveis CRI JACAREÍ / SP	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 447.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 308.000,00**

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 154.78
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 154.78
21 - Área Averbada (em m²) 154.78	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	-	-	-	-

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

Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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

Irregular

03 - Área (em m²)

181.52

04 - Testada/Frente (em metros)

14.14

05 - Fundos (em metros)

9

06 - Lado Direito (em metros)

22.2

07 - Lado Esquerdo (em metros)

13

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?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: GABRIELA ELIZA DA COSTA BATISTA SOUZA ; CAU/CREA: CREA: 2618712528; Data da Vistoria: 08/04/2025.
Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 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\$ 133.000,00



Endereço
Rua Conceição Mourão Guimarães, 0/0 , VILA NOVA ALIANÇA

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 133.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
125,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-alianca-bairros-jacarei-125m2-venda-RS133000-id-2639728397/>

AMOSTRA 2

R\$ 175.000,00



Endereço
Rua Taranto, 0/0 , Residencial Santa Paula

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 175.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
140,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-santa-paula-bairros-jacarei-140m2-venda-RS175000-id-2636177781/>

AMOSTRA 3

R\$ 176.000,00



Endereço
Rua Claudio Egidio Sant'Ana, 0/0 , Residencial Parque Dos Sinos

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 176.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
175,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-sinos-bairros-jacarei-175m2-venda-RS176000-id-2751923109/>

AMOSTRA 4

R\$ 175.000,00



Endereço
Rua Jaci Mendes Ribeiro, 0/0 , Residencial Parque Dos Sinos

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 175.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
175,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-sinos-bairros-jacarei-175m2-venda-RS175000-id-2658499073/>

AMOSTRA 5

R\$ 160.000,00



Endereço
Rua Livorno, 0/0 , Residencial Santa Paula

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 160.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
140,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-santa-paula-bairros-jacarei-140m2-venda-RS160000-id-2778419520/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 447.000,00
Fator de liquidez	0,6889
Valor de venda forçada	R\$ 308.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 447.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: GABRIELA ELIZA DA COSTA BATISTA SOUZA ; CAU/CREA: CREA: 2618712528; Data da Vistoria: 08/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 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, 8 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 DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DE RUA



PLACA DE RUA



VIZINHO DA ESQUERDA



VIZINHO DA ESQUERDA



VIZINHO DA DIREITA



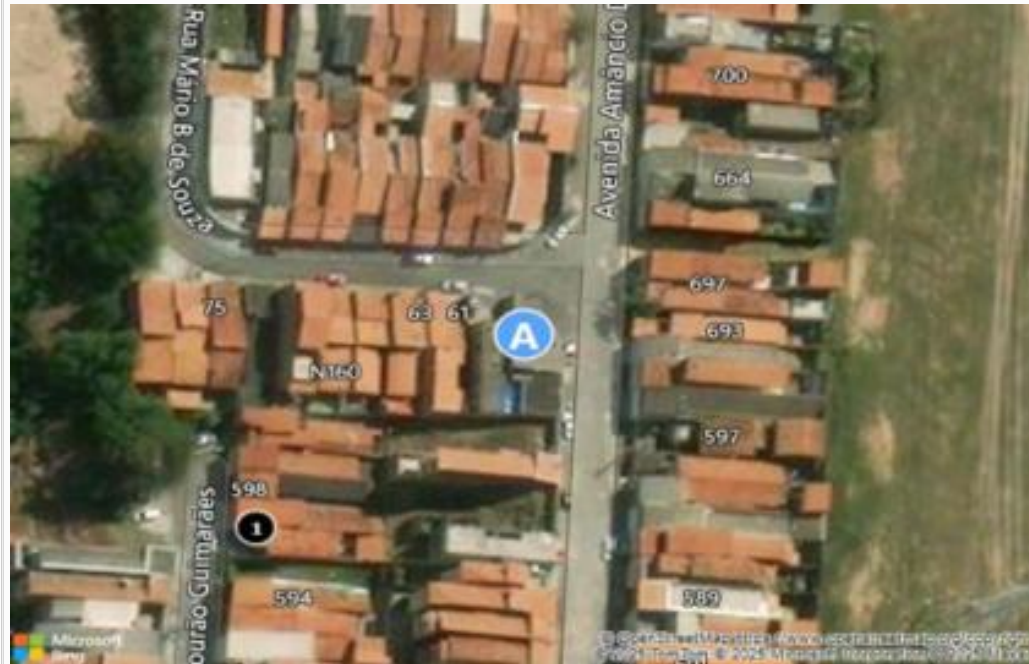
VIZINHO DA DIREITA



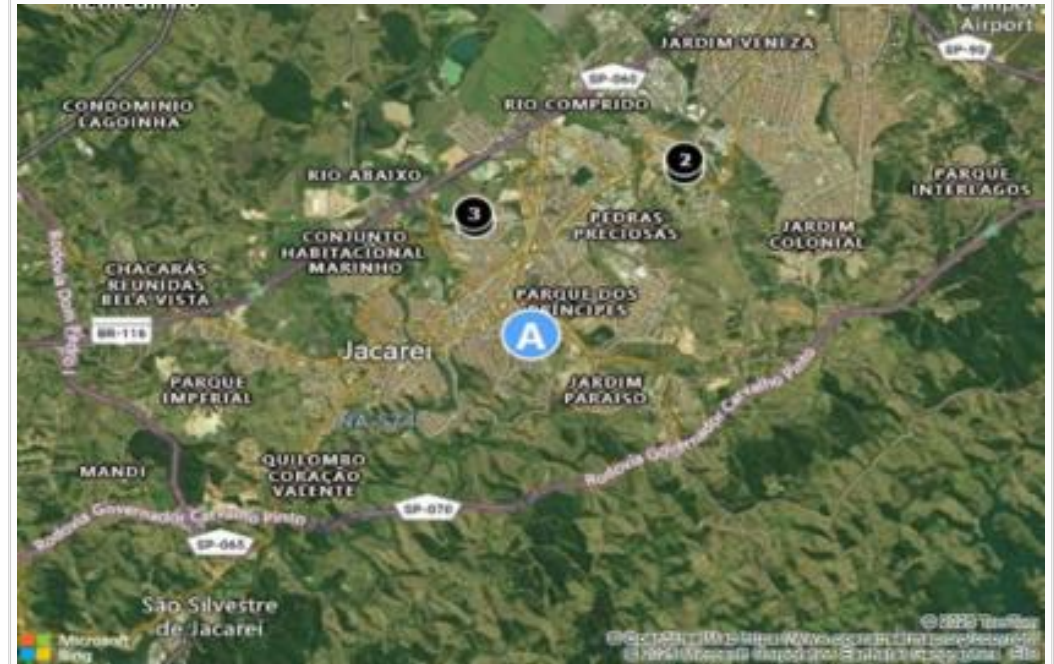
VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL



croqui



croqui

Amostras		Endereço:	Logradouro	Rua Conceição Mourão Guimarães		Número	0	Complemento	-	Bairro:	VILA NOVA ALIANÇA		Cidade:	Jacareí	UF:	São Paulo
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação: AMAGAI CONSULTORIA DE IMOVEIS				Telefone: (12) 3954-5000		
		CEP:	12318-470	Dist. Avaliando: km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão 0		
		Valor de venda: R\$ 133.000,00		Valor Residual: R\$ 133.000,00		Preço por m² 1.064,00		Coordenadas -23.3059902272634, -45.95308758610457		Frete	0,00	Área Terreno	125,00	Área privativa 0,00		
		Endereço:	Logradouro	Rua Taranto		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Santa Paula		Cidade:	Jacareí	UF:	São Paulo
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação: NOVA FREITAS IMOVEIS				Telefone: (12) 3924-4688		
		CEP:	12302-267	Dist. Avaliando: km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão 0		
		Valor de venda: R\$ 175.000,00		Valor Residual: R\$ 175.000,00		Preço por m² 1.250,00		Coordenadas -23.267762538013468, -45.92227273458324		Frete	0,00	Área Terreno	140,00	Área privativa 0,00		
		Endereço:	Logradouro	Rua Claudio Egidio Sant'Ana		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Parque Dos Sinos		Cidade:	Jacareí	UF:	São Paulo
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação: Ivalde Select São José dos Campos				Telefone: (12) 3021-5100		
		CEP:	12328-492	Dist. Avaliando: km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão 0		
		Valor de venda: R\$ 176.000,00		Valor Residual: R\$ 176.000,00		Preço por m² 1.005,71		Coordenadas -23.27945419120046, -45.964313443292525		Frete	0,00	Área Terreno	175,00	Área privativa 0,00		
		Endereço:	Logradouro	Rua Jaci Mendes Ribeiro		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Parque Dos Sinos		Cidade:	Jacareí	UF:	São Paulo
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação: FABRICIO LOPES				Telefone: (12) 99200-3739		
		CEP:	12328-522	Dist. Avaliando: km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão 0		
		Valor de venda: R\$ 175.000,00		Valor Residual: R\$ 175.000,00		Preço por m² 1.000,00		Coordenadas -23.28121158871629, -45.96400388905335		Frete	0,00	Área Terreno	175,00	Área privativa 0,00		
		Endereço:	Logradouro	Rua Livorno		Número	0	Complemento	-	Bairro:	Residencial Santa Paula		Cidade:	Jacareí	UF:	São Paulo
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação: Grupo Intervale				Telefone: (12) 98890-2848		
		CEP:	12302-274	Dist. Avaliando: km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão 0		
		Valor de venda: R\$ 160.000,00		Valor Residual: R\$ 160.000,00		Preço por m² 1.142,86		Coordenadas -23.2698862795955, -45.922247557630996		Frete	0,00	Área Terreno	140,00	Área privativa 0,00		

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	FI	Valor Unitário Homogeneizado
1	125,00	133.000,00	1.064,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 913,97
2	140,00	175.000,00	1.250,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.054,27
3	175,00	176.000,00	1.005,71	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 896,90
4	175,00	175.000,00	1.000,00	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 891,81
5	140,00	160.000,00	1.142,86	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 963,91
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 944,17
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 660,92
										Valor Máximo	R\$ 1.227,42

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	181,52 m²	Valor do m²	R\$ 944,17	Valor do terreno	R\$ 171.386,18
Área Privativa	154,78 m²	Valor do m²	R\$ 1.779,30	Valor da Construção	R\$ 275.400,00
		Comercialização	0,00		R\$ 446.786,18
		Valor do Imóvel			R\$ 446.786,18
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 447.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 172.000,00
Valor da Construção	R\$ 275.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 447.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,6890
	R\$ 308.000,00

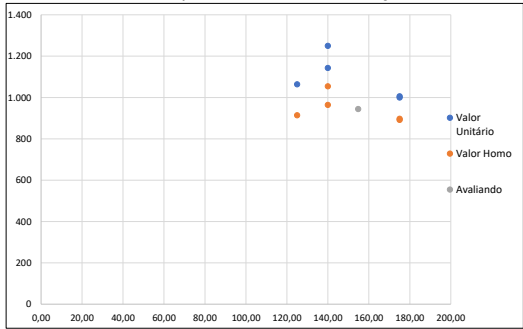
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 08 de abril de 2025	Assinatura			

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 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

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



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\$ 447.000,00	
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.	0,6890
	308000