LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK2989
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010054229**	**09/04/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro**	**05218480320**
Proponente		CPF/CNPJ
THIAGO FERREIRA SULZER		**291.743.398-18**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Lotti	**143**	**Apto. 07, RESIDENCIAL JASMIM**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Nova Trieste	**Jarinu**	**SP**	**13242190**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**126944**	**R.I. de Atibaia/SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 193.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 139.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

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
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
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
59.69

19 - Área Comum (em m²)
41.14

20 - Área Total (em m²)
100.83

21 - Área Averbada (em m²)
100.83

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	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
TV Satélite

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
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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 - Fração ideal (em %)
12.5

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?
Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

16 - 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: José Carlos de Almeida; CAU/CREA: Crea 5069919665; Data da Vistoria: 12/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: ; Contato: ; Tipo de Acompanhante: . O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 169.800,00



Endereço
Rua Lotti, 143/- , Vila Nova Trieste

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,00	**R$ 169.800,00**	**R$ 2.830,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.aserimobiliaria.com.br/imovel/2709336/apartamento-venda-jarinu-sp-nova-trieste

AMOSTRA 2 — R$ 190.000,00



Endereço
Rua Lotti, 143/- , Vila Nova Trieste

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,00	**R$ 190.000,00**	**R$ 3.166,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.paetaimoveis.com.br/imovel/2155883/casa-venda-jarinu-sp-nova-trieste

AMOSTRA 3 — R$ 211.320,00



Endereço
Rua João Dante Alighieri, 665/- , Vila Nova Trieste

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
49,00	**R$ 211.320,00**	**R$ 4.312,65**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-trieste-bairros-jarinu-com-garagem-49m2-venda-RS211320-id-2795311526/

AMOSTRA 4 — R$ 212.000,00



Endereço
Rua João Dante Alighieri, 665/- , Vila Nova Trieste

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
49,00	**R$ 212.000,00**	**R$ 4.326,53**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.paetaimoveis.com.br/imovel/2269068/casa-venda-jarinu-sp-nova-trieste-edificio-criza-ii

AMOSTRA 5 — R$ 215.000,00



Endereço
Rua Sergio, 72/- , Vila Nova Trieste

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
62,90	**R$ 215.000,00**	**R$ 3.418,12**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-campestre-santa-rita-bairros-jarinu-69m2-venda-RS215000-id-2706307898/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 193.000,00**
Fator de liquidez	**0,7200**
Valor de venda forçada	**R$ 139.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 193.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: José Carlos de Almeida; CAU/CREA: Crea 5069919665; Data da Vistoria: 12/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: ; Contato: ; Tipo de Acompanhante: . O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 14 de Abril de 2025



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
05218480320

- 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



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



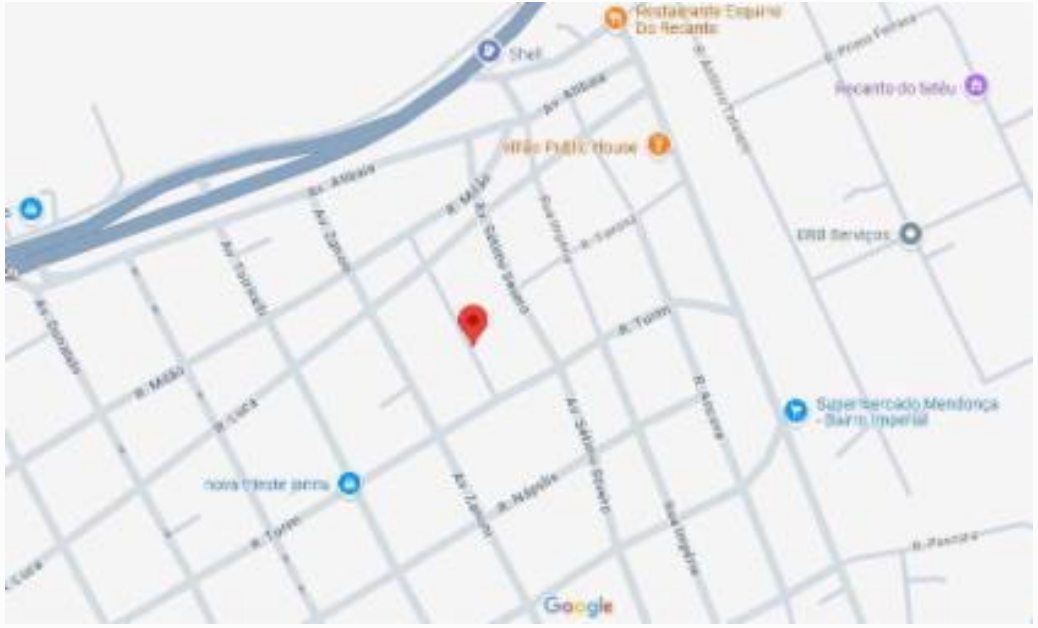
LGORADOURO



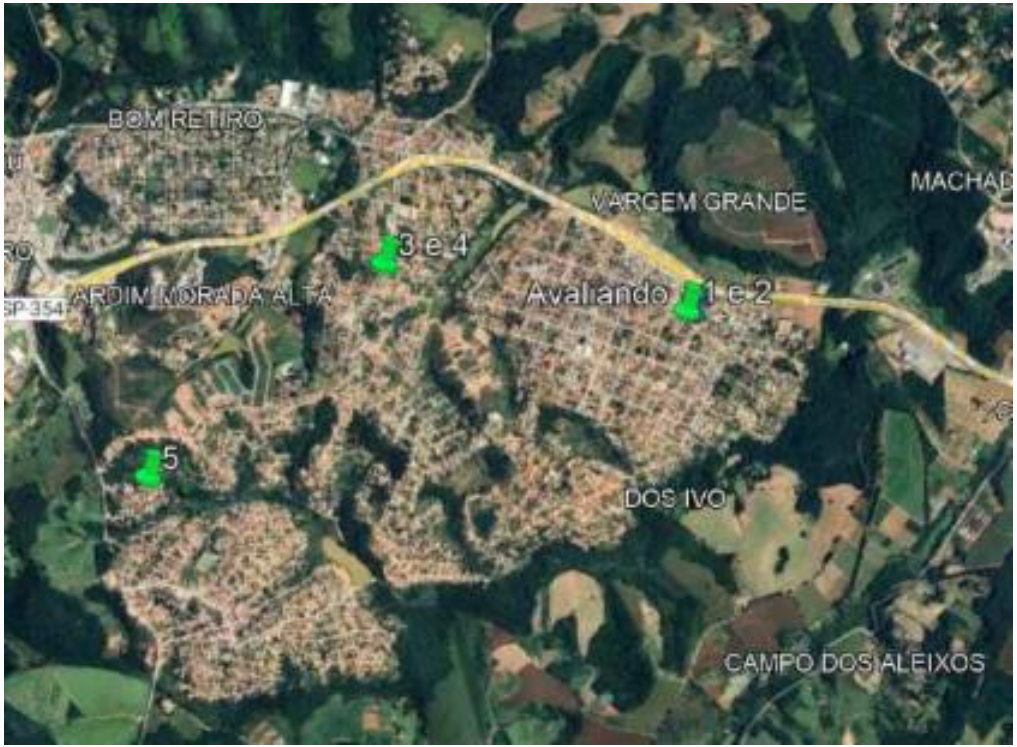
LOGRADOURO



LOGRADOURO



Localização


BOM RETIRO
VARGEM GRANDE
MACHAD
3 e 4
Avaliando
1 e 2
JARDIM MORADA ALTA
SP-354
5
DOS IVO
CAMPO DOS ALEIXOS

Elementos

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO Nº 10054229

Amostras



Endereço:	**Logradouro** Rua Lotti	**Número** 143	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Nova Trieste	**Cidade:** Jarinu	**UF:** São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Aser Imobiliária		**Telefone:** (11) 4887-2252
CEP: 13242-190	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 169.800,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 2.830,00	**Coordenadas** -23.082156324270883, -46.70103855809265	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 60,00



Endereço:	**Logradouro** Rua Lotti	**Número** 143	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Nova Trieste	**Cidade:** Jarinu	**UF:** São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Paeta Imóveis		**Telefone:** (11) 4016-4169
CEP: 13242-190	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 190.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 3.166,67	**Coordenadas** -23.082156324270883, -46.70103855809265	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 60,00



Endereço:	**Logradouro** Rua João Dante Alighieri	**Número** 665	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Nova Trieste	**Cidade:** Jarinu	**UF:** São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Carolina Domenicale		**Telefone:** (11) 99850-8480
CEP: 13242-046	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 211.320,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 4.312,65	**Coordenadas** -23.091843259652098, -46.71242813682125	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 49,00



Endereço:	**Logradouro** Rua João Dante Alighieri	**Número** 665	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Nova Trieste	**Cidade:** Jarinu	**UF:** São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Paeta Imóveis		**Telefone:** (11) 4016-4169
CEP: 13242-046	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 212.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 4.326,53	**Coordenadas** -23.091843259652098, -46.71242813682125	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 49,00



Endereço:	**Logradouro** Rua Sergio	**Número** 72	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Nova Trieste	**Cidade:** Jarinu	**UF:** São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** EPD BROKERS		**Telefone:** (11) 3963-0171
CEP: 13241-102	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 215.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 3.418,12	**Coordenadas** -23.106572085559982, -46.711421070540204	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 62,90

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais R$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	60,00	169.800,00	2.830,00	0,95	1,00	1,00	1,23	1,00	1,00	1,00	R$ 3.301,59
2	60,00	190.000,00	3.166,67	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 3.012,23
3	49,00	211.320,00	4.312,65	0,95	1,00	0,95	0,84	1,00	1,00	1,00	R$ 3.260,66
4	49,00	212.000,00	4.326,53	0,95	1,00	0,95	0,84	1,00	1,00	1,00	R$ 3.271,15
5	62,90	215.000,00	3.418,12	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 3.290,02
										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	**R$ 3.227,13**
									Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Mínimo	R$ 2.258,99
										Valor Máximo	R$ 4.195,27

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00	m²	**Valor do m²**	0	**Valor do terreno**	R$	-
Área Privativa	59,69	m²	**Valor do m²**	R$ 3.227,13	**Valor do Imóvel**	R$	192.627,39
			Comercialização	0,00		R$	192.627,39
			Valor do Imóvel			R$	192.627,39
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						**R$**	**193.000,00**

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		R$ -	
Valor da Construção		R$ 193.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R$ 193.000,00	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor de Liquidez	**0,7202**	R$ 139.000,00	

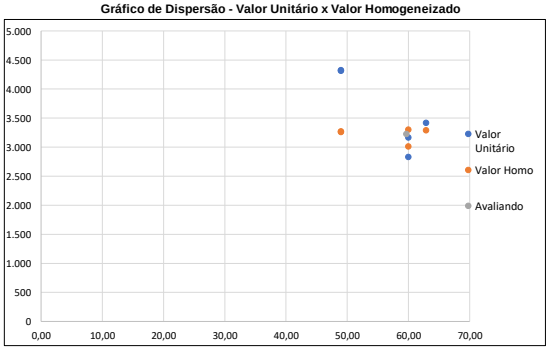
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	**Nome do profissional** Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	**CAU Nº** 5070404459
Local de data São Paulo, 13 de abril de 2025	**Assinatura**	

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau 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

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$ 193.000,00

Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPTU:	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. 0,7202 **139000**