

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 141402322498	Data Solicitação 20/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DANIELA ROBERTA LAMARCA		CPF/CNPJ 328.760.018-45

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Padre Donizete	Número 396	Complemento AP 02 BL 01 COND RES ENSEADA	
Bairro Terra Vermelha	Município Sorocaba	UF SP	CEP 18075480
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 109.504	Núm. Registro de Imóveis 11.146-8	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

67,54m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.575,76/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 242.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 174.000,00

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) 25		
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 1		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 2		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 1		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 67.54		
19 - Área Comum (em m²) 9.75		20 - Área Total (em m²) 77.52		
21 - Área Averbada (em m²) 67.54		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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos		02 - Unidades por Andar		
03 - N° Total de Unidades		04 - N° de Elevadores		
05 - Valor do Condomínio		06 - Pagamento do Condomínio Mensal		
07 - Descrição/Identificação dos Andares/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 Multifamiliar	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 Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola	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 - Fração ideal (em %) 4.17

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 habitabilidade? 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 sendo 1 vaga Simples Descoberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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\$ 155.000,00																								
<p>Endereço Avenida Cleise Terezinha Rosa Silva, 74 , Recreio dos Sorocabanos</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 155.000,00</td> <td>R\$ 3.100,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/opportunidade-unica-em-sorocaba-sp-3012535535.html</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		50,00	R\$ 155.000,00	R\$ 3.100,00		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		30	Médio	Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
50,00	R\$ 155.000,00	R\$ 3.100,00																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
30	Médio	Regular																							
<p>Endereço Rua Padre Donizete, 400 , Vila Almeida</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>64,00</td> <td>R\$ 270.000,00</td> <td>R\$ 4.218,75</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-almeida-bairros-sorocaba-com-garagem-64m2-venda-RS270000-id-2572389479/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		64,00	R\$ 270.000,00	R\$ 4.218,75		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		25	Médio	Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
64,00	R\$ 270.000,00	R\$ 4.218,75																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
25	Médio	Regular																							
<p>Endereço Rua Galileia, 365 , Jardim Betânia</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>47,00</td> <td>R\$ 120.000,00</td> <td>R\$ 2.553,19</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-betania-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2804042616/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		47,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		35	Médio	Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
47,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
35	Médio	Regular																							
<p>Endereço Avenida Betsaida, 725 , Jardim Betânia</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>48,00</td> <td>R\$ 220.000,00</td> <td>R\$ 4.583,33</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-betania-bairros-sorocaba-com-garagem-48m2-venda-RS220000-id-2781161216/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		48,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.583,33		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		25	Médio	Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
48,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.583,33																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
25	Médio	Regular																							
<p>Endereço Rua Padre Donizete, 396/Condomínio Residencial Enseada , Vila Almeida</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>54,00</td> <td>R\$ 230.000,00</td> <td>R\$ 4.259,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.mendesortega.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-54-m/AP2351-MEOA?from=sale</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		54,00	R\$ 230.000,00	R\$ 4.259,26		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		25	Médio	Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
54,00	R\$ 230.000,00	R\$ 4.259,26																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
25	Médio	Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	50,00	R\$ 3.100,00	0,90	1,00	1,00	1,23	1,00	0,93	-	-	-	1,160	S	R\$ 3.236,40
2	64,00	R\$ 4.218,75	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	0,990	S	R\$ 3.758,91
3	47,00	R\$ 2.553,19	0,90	1,00	1,00	1,23	1,31	0,96	-	-	-	1,500	S	R\$ 3.746,00
4	48,00	R\$ 4.583,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	-	-	-	0,920	S	R\$ 3.795,00
5	54,00	R\$ 4.259,26	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.641,67
		R\$ 3.742,91												R\$ 3.575,76

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.575,76	R\$ 2.503,03	R\$ 4.648,48

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.575,76	R\$ 3.416,11	R\$ 3.735,40
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
233.316	6.5249	1.53	0.0893

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
67,54	R\$ 3.575,76	R\$ 241.506,52

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 241.506,52
Fator de liquidez	0,7195
Valor de venda forçada	R\$ 174.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 242.000,00

COMENTÁRIOS

Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Enseada , sendo 1 vaga Simples Descoberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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, Sexta-feira, 27 de Junho 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.



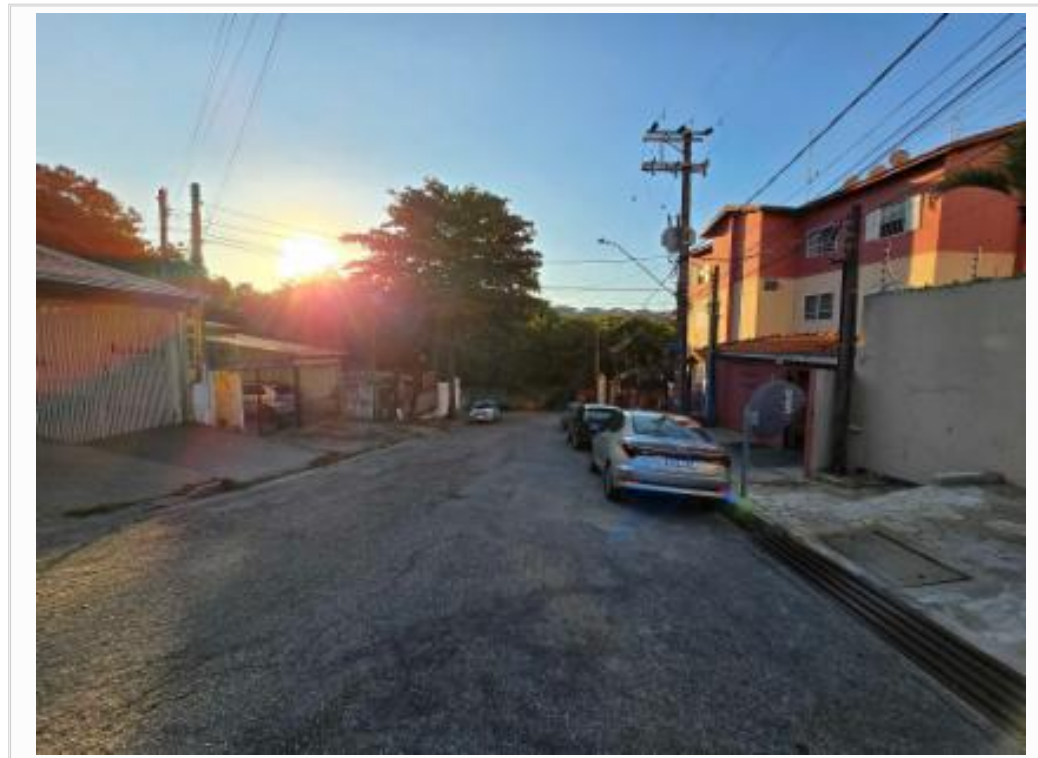
Fachada condomínio



Identificação do condomínio



Placa do logradouro



Vista da rua



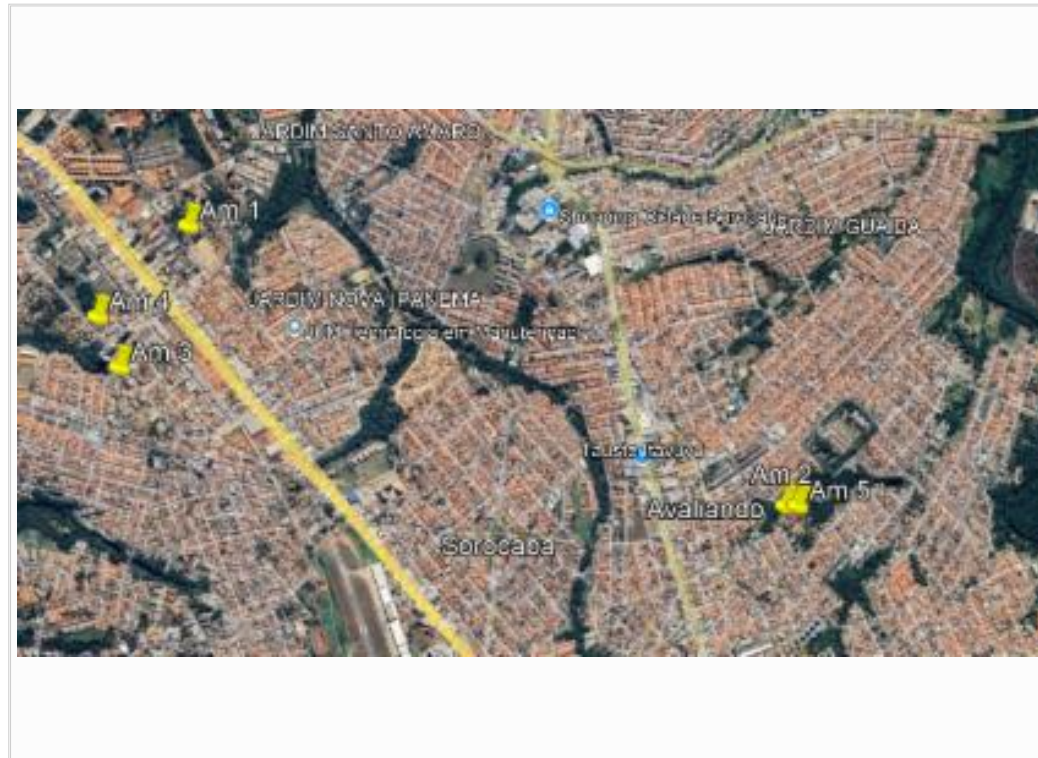
Vista da rua



Vista da rua



Localização avaliando



Localização amostras