

## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010283431</b>	Data Solicitação <b>10/04/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>Fabio Santos De Araujo</b>		CPF/CNPJ <b>265.810.338-71</b>

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Alameda Gil Inacio de Andrade</b>	Número <b>365</b>	Complemento <b>Casa</b>	
Bairro <b>Parque das Rodovias</b>	Município <b>Lorena</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>12605485</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>11650</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º RGI DE LORENA/SP</b>	IPTU

## RESUMO



## METODOLOGIA APLICADA

Outra

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

## GRAU DE PRECISÃO

III

## VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 399.000,00**

## VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 271.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 69.55
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 1	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 69.55
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 69.55	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> 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**

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 m<sup>2</sup>)**

360

**04 - Testada/Frente (em metros)**

12

**05 - Fundos (em metros)**

12

**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?**

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

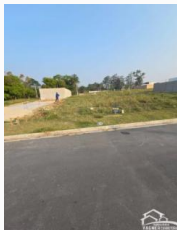
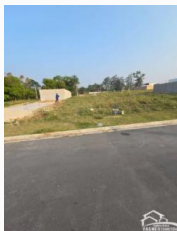
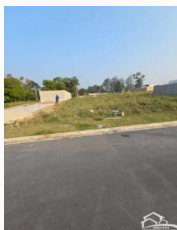


**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria Externa

**04 - Observações Finais**

. 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\$ 117.000,00
	<p>Endereço <b>Rod. Osvaldo Junqueira Ortis Monteiro, 0/0 , Parque das Rodovias</b></p> <p>Tipo de Imóvel Valor <b>Terreno - Lote R\$ 117.000,00</b></p> <p>Área do terreno Padrão terreno Topografia <b>175,00 Médio Terreno Plano</b></p> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-rodovias-bairros-lorena-175m2-venda-RS117000-id-2679552208/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-rodovias-bairros-lorena-175m2-venda-RS117000-id-2679552208/</a></p>
AMOSTRA 2	R\$ 117.000,00
	<p>Endereço <b>Rod. Osvaldo Junqueira Ortis Monteiro, 0/0 , Parque das Rodovias</b></p> <p>Tipo de Imóvel Valor <b>Terreno - Lote R\$ 117.000,00</b></p> <p>Área do terreno Padrão terreno Topografia <b>175,00 Médio Terreno Plano</b></p> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-rodovias-bairros-lorena-175m2-venda-RS117000-id-2679552208/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-rodovias-bairros-lorena-175m2-venda-RS117000-id-2679552208/</a></p>
AMOSTRA 3	R\$ 180.000,00
	<p>Endereço <b>Rod. Osvaldo Junqueira Ortis Monteiro, 0/0 , Parque das Rodovias</b></p> <p>Tipo de Imóvel Valor <b>Terreno - Lote R\$ 180.000,00</b></p> <p>Área do terreno Padrão terreno Topografia <b>225,00 Médio Terreno Plano</b></p> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-rodovias-bairros-lorena-175m2-venda-RS117000-id-2679552208/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-rodovias-bairros-lorena-175m2-venda-RS117000-id-2679552208/</a></p>
AMOSTRA 4	R\$ 318.000,00
	<p>Endereço <b>Av. Dr. Peixoto de Castro, 0/0 , Cruz</b></p> <p>Tipo de Imóvel Valor <b>Terreno - Lote R\$ 318.000,00</b></p> <p>Área do terreno Padrão terreno Topografia <b>434,00 Médio Terreno Plano</b></p> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-industrial-bairros-lorena-434m2-venda-RS318000-id-2714657199/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-industrial-bairros-lorena-434m2-venda-RS318000-id-2714657199/</a></p>
AMOSTRA 5	R\$ 360.000,00
	<p>Endereço <b>R. Prof. José Marquês de Oliveira, 0/0 , Vila Passos</b></p> <p>Tipo de Imóvel Valor <b>Terreno - Lote R\$ 360.000,00</b></p> <p>Área do terreno Padrão terreno Topografia <b>507,00 Médio Terreno Plano</b></p> <p>URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-passos-bairros-lorena-507m2-venda-RS360000-id-2764995956/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-passos-bairros-lorena-507m2-venda-RS360000-id-2764995956/</a></p>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia  
Outra

Grau de precisão  
III

Grau de fundamentação  
II

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 399.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6800</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 271.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 399.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

. 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, 11 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



Vista da rua



Vista da rua



Identificação



Medidor de luz



Medidor de água



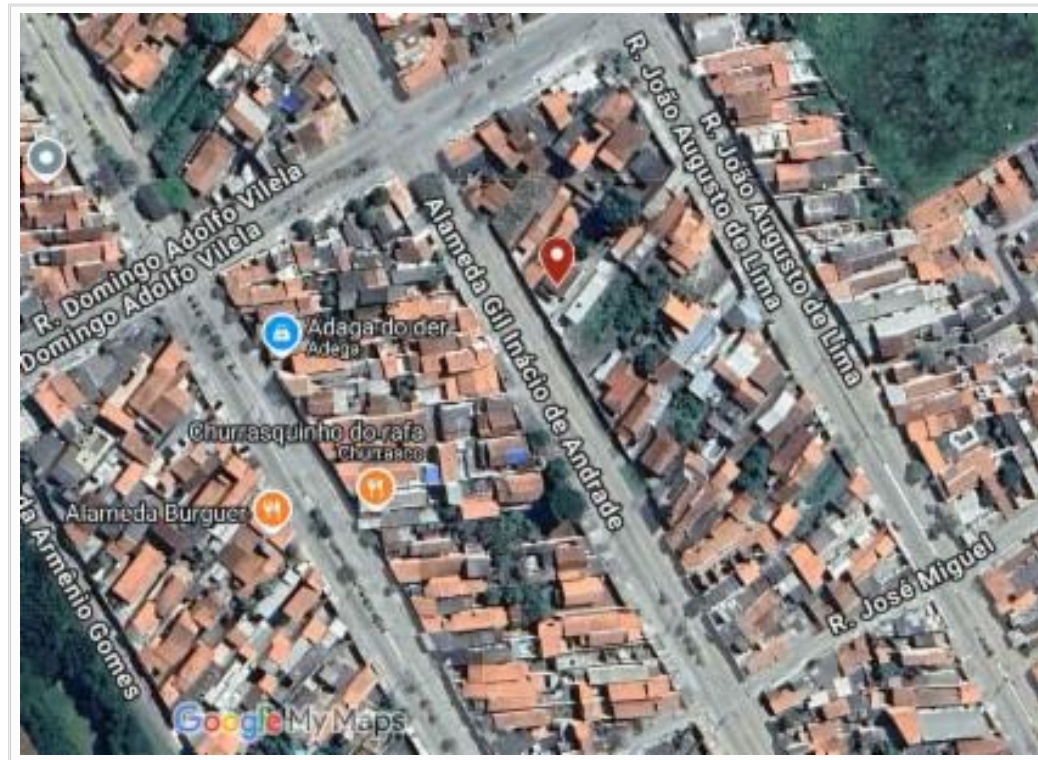
Vizinho



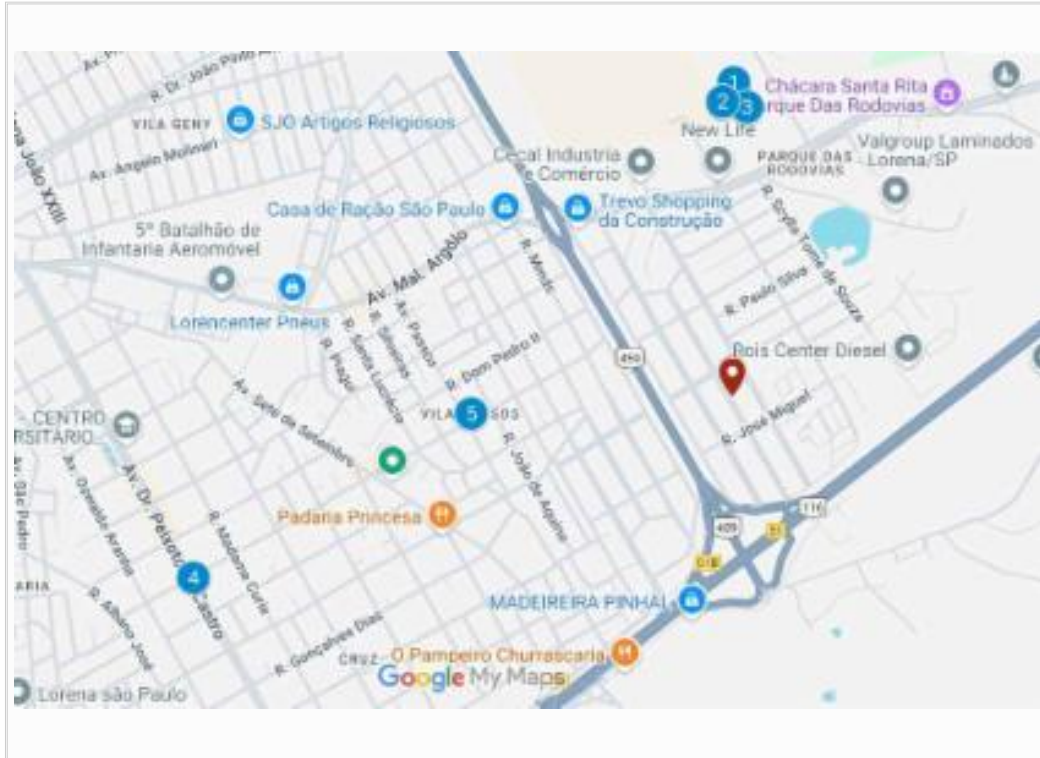
Vizinho



Vizinho



CROQUI



CROQUI

Amostras

	Endereço: Logradouro Rod. Osvaldo Junqueira Ortis Monteiro	Número 0	Complemento -	Bairro: Parque das Rodovias	Cidade: Lorena	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Imobiliária Vagner Corretoria	Telefone: (12) 99723-9124	
	CEP: 12606-452	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 117.000,00	Valor Residual: R\$ 117.000,00	Preço por m² 668,57	Coordenadas -22,72897, -45,09333	Frete 0,00	Área Terreno 175,00
	Endereço: Logradouro Rod. Osvaldo Junqueira Ortis Monteiro	Número 0	Complemento -	Bairro: Parque das Rodovias	Cidade: Lorena	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Imobiliária Vagner Corretoria	Telefone: (12) 99723-9124	
	CEP: 12606-452	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 117.000,00	Valor Residual: R\$ 117.000,00	Preço por m² 668,57	Coordenadas 22,72897, -45,09365	Frete 0,00	Área Terreno 175,00
	Endereço: Logradouro Rod. Osvaldo Junqueira Ortis Monteiro	Número 0	Complemento -	Bairro: Parque das Rodovias	Cidade: Lorena	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Imobiliária Vagner Corretoria	Telefone: (12) 99723-9124	
	CEP: 12606-452	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 180.000,00	Valor Residual: R\$ 180.000,00	Preço por m² 800,00	Coordenadas -22,72907, -45,09285	Frete 0,00	Área Terreno 225,00
	Endereço: Logradouro Av. Dr. Peixoto de Castro	Número 0	Complemento -	Bairro: Cruz	Cidade: Lorena	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Santa Marta Imóveis	Telefone: (12) 99733-6301	
	CEP: 12606-580	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 318.000,00	Valor Residual: R\$ 318.000,00	Preço por m² 732,72	Coordenadas -22,74269, -45,11025	Frete 0,00	Área Terreno 434,00
	Endereço: Logradouro R. Prof. José Marquês de Oliveira	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila Passos	Cidade: Lorena	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: TERRA VALE IMOVEIS & NEGOCIO	Telefone: (12) 99611-4500	
	CEP: 12605-190	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 360.000,00	Valor Residual: R\$ 360.000,00	Preço por m² 710,06	Coordenadas -22,73844, -45,10236	Frete 0,00	Área Terreno 507,00

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	175,00	117.000,00	668,57	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 549,83
2	175,00	117.000,00	668,57	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 549,83
3	225,00	180.000,00	800,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 678,92
4	434,00	318.000,00	732,72	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 691,00
5	507,00	360.000,00	710,06	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 667,00
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 627,32</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 439,12
										Valor Máximo	R\$ 815,51

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	380,00 m²	Valor do m²	R\$ 627,32	Valor do terreno	R\$ 225.834,11
Área Privativa	69,55 m²	Valor do m²	R\$ 2.488,86	Valor da Construção	R\$ 173.100,00
				Comercialização	R\$ 398.934,11
				Valor do Imóvel	R\$ 398.934,11
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>R\$ 399.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 226.000,00
Valor da Construção	R\$ 173.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 399.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6791	R\$ 271.000,00

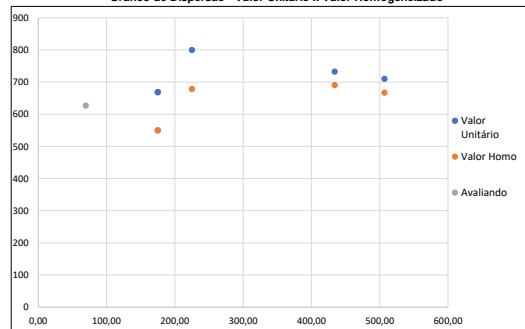
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	506038263
Local de data	São Paulo, 11 de abril de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
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

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 399.000,00</b>	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel): IPTU: 0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado): Taxa de aplicação financ.: 14,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 5,06% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 8,75% ao ano
<b>Total 1: 0,92% ao mês</b>	<b>Total 2: 0,70% ao mês</b>
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	<b>1,62% fixas + financeiras</b>
Prazo de Comercialização:	<b>24 meses</b> (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.	0,6792 <b>271000</b>