

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010367777</b>	Data Solicitação <b>26/06/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>APARECIDO BEZERRA DE SOUZA</b>		CPF/CNPJ <b>048.969.308-35</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Paulo Marinho</b>	Número <b>90</b>	Complemento	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Estrela do Norte</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>17057570</b>
Tipo do imóvel <b>Prédio Comercial</b>	Matrícula <b>13662</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Pirapozinho/SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****202,03m<sup>2</sup>****R\$ 435,69/m<sup>2</sup>****R\$ 88.023,32****ÁREA CONSTRUÍDA****202,03m<sup>2</sup>****R\$ 1.264,06/m<sup>2</sup>****R\$ 255.378,22****VALOR DE MERCADO****R\$ 343.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 240.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Prédio Comercial	<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> 25
<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 - Nº Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - Nº de Banheiros</b> 0	<b>12 - Nº de Dormitórios</b> 0
<b>13 - Nº de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - Nº de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - Nº de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro - Tijolo
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 202,03
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 202,03
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 202,03	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<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 Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**
**01 - Fração ideal (em %)**  
100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria Externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria Externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria Externa	
<b>04 - Observações Finais</b> 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. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas. No local, foi verificado que o imóvel possui a identificação numérica divergente da documentada, mas a localização foi vinculada através da planta de Quadra e Lote disponibilizada.	

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 150.000,00
	Endereço <b>Avenida Artur Witaker, S/N , Parque dos Ingás I</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 150.000,00</b> Área do terreno <b>267,79</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.fortcarimoveis.com.br/imovel/985714/terreno-venda-narandiba-sp-parque-dos-ingas-i">https://www.fortcarimoveis.com.br/imovel/985714/terreno-venda-narandiba-sp-parque-dos-ingas-i</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 274.000,00
	Endereço <b>Rua Dona Ermelinda Pereira, S/N , Jardim Estoril</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 274.000,00</b> Área do terreno <b>607,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Declive até 5%</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-estoril-bairros-presidente-prudente-607m2-venda-RS274000-id-2745173405/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-estoril-bairros-presidente-prudente-607m2-venda-RS274000-id-2745173405/</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 200.000,00
	Endereço <b>Rua Antenor Ferreira Soares, S/N , Vila Ideal</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 200.000,00</b> Área do terreno <b>468,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Acive de 10% a 20%</b> URL <a href="http://www.imobiliariaideal1980.com.br/imovel/2775074/terreno-venda-pirapozinho-sp-vila-ideal">http://www.imobiliariaideal1980.com.br/imovel/2775074/terreno-venda-pirapozinho-sp-vila-ideal</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 250.000,00
	Endereço <b>Rua Suíça, S/N , Espigão</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 250.000,00</b> Área do terreno <b>400,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-espigao-bairros-regente-feijo-400m2-venda-RS250000-id-2727814236/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-espigao-bairros-regente-feijo-400m2-venda-RS250000-id-2727814236/</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 150.000,00
	Endereço <b>Avenida Artur Witaker, S/N , Parque dos Ingás I</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 150.000,00</b> Área do terreno <b>254,71</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.fortcarimoveis.com.br/imovel/985714/terreno-venda-narandiba-sp-parque-dos-ingas-i">https://www.fortcarimoveis.com.br/imovel/985714/terreno-venda-narandiba-sp-parque-dos-ingas-i</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	202,03	R\$ 2.048,48	0,78	0,209	R\$ 1.264,06	R\$ 255.378,22
1						
2						
3						
4						
5						

**CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO**

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	267,79	R\$ 150.000,00	R\$ 560,14	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	0,80	1,00	-	-	-	0,840	S	R\$ 423,47
2	607,00	R\$ 274.000,00	R\$ 451,40	1,00	0,90	1,15	1,00	1,00	0,80	1,05	-	-	-	1,000	S	R\$ 406,26
3	468,00	R\$ 200.000,00	R\$ 427,35	1,00	0,90	1,11	1,00	1,00	0,80	1,11	-	-	-	1,020	S	R\$ 392,31
4	400,00	R\$ 250.000,00	R\$ 625,00	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	0,80	1,00	-	-	-	0,890	S	R\$ 500,62
5	254,71	R\$ 150.000,00	R\$ 588,91	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	0,80	1,00	-	-	-	0,860	S	R\$ 455,81

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 435,69</b>	<b>R\$ 304,99</b>	<b>R\$ 566,40</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 435,69</b>	<b>R\$ 406,03</b>	<b>R\$ 465,36</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>43.3562</b>	<b>9.951</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1362</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>202,03</b>	<b>R\$ 435,69</b>	<b>R\$ 88.023,32</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>202,03</b>	<b>R\$ 1.264,06</b>	<b>R\$ 255.378,22</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 343.401,54</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 343.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 240.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 343.000,00</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. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas. No local, foi verificado que o imóvel possui a identificação numérica divergente da documentada, mas a localização foi vinculada através da planta de Quadra e Lote disponibilizada.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 21 de Julho de 2025
<b>Heraldo Shoji Munakata</b> 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 das normas das regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Avaliando



Logradouro



Logradouro



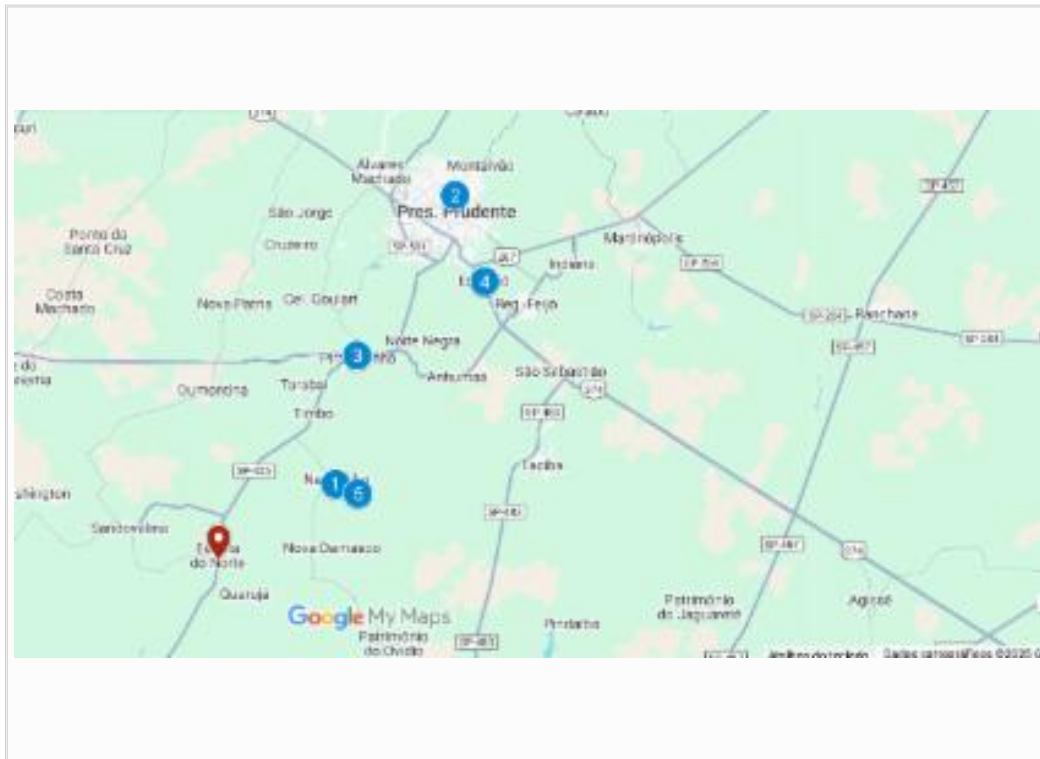
Avaliando



Avaliando



Avaliando



Croqui 02



Croqui 02