

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010316264	Data Solicitação 03/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente GLAUBER GARCEZ CEZAR		CPF/CNPJ 327.195.428-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Alameda 02	Número 307	Complemento Lote 09 Quadra C	
Bairro Jardim Novo Horizonte	Município Ilha Solteira	UF SP	CEP 15385000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4856	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 342.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 236.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Misto (Residencial e Comercial)	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Misto
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 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) 157.65
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 157.65
21 - Área Averbada (em m²) 157.65	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno Plano	1	-	-	-

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping 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 - 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? Não
13 - Observações No ato da vistoria foi verificado que o imóvel possui uso residencial e comercial, tornando o imóvel misto.	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

Dados do Vistoriador: Nome: Amanda Caroline Tome Yamamoto; CAU/CREA: A83354-1; Data da Vistoria: 16/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 85.000,00
	Endereço Rua Rachel de Queiroz, S/N/0 , Jardim Ilha do Sol
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 85.000,00
	Área do terreno 270,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.willianfernandsimoveis.com.br/imovel/3211859/terreno-venda-ilha-solteira-sp-portal-da-praia
AMOSTRA 2	R\$ 125.000,00
	Endereço Alameda 2, S/N/0 , Jardim Novo Horizonte
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 125.000,00
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.willianfernandsimoveis.com.br/imovel/3295652/terreno-venda-ilha-solteira-sp-alameda-ceara
AMOSTRA 3	R\$ 160.000,00
	Endereço Rua Cruz e Souza, S/N/0 , Ilha Bela
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 160.000,00
	Área do terreno 360,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.willianfernandsimoveis.com.br/imovel/3465173/terreno-venda-ilha-solteira-sp-ilha-bela
AMOSTRA 4	R\$ 110.000,00
	Endereço Rua Araripe, S/N/0 , ZONA NORTE
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 110.000,00
	Área do terreno 286,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imobiliariajrisa.com.br/comprar/sp/ilha-solteira/zona-norte/terreno/68415843
AMOSTRA 5	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua Rio Jari, S/N/0 , ZONA NORTE
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 120.000,00
	Área do terreno 315,90
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imobiliariajrisa.com.br/comprar/sp/ilha-solteira/zona-norte/terreno/68415880

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 342.000,00
Fator de liquidez	0,6900
Valor de venda forçada	R\$ 236.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 342.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Amanda Caroline Tome Yamamoto; CAU/CREA: A83354-1; Data da Vistoria: 16/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 16 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



LOGRADOURO



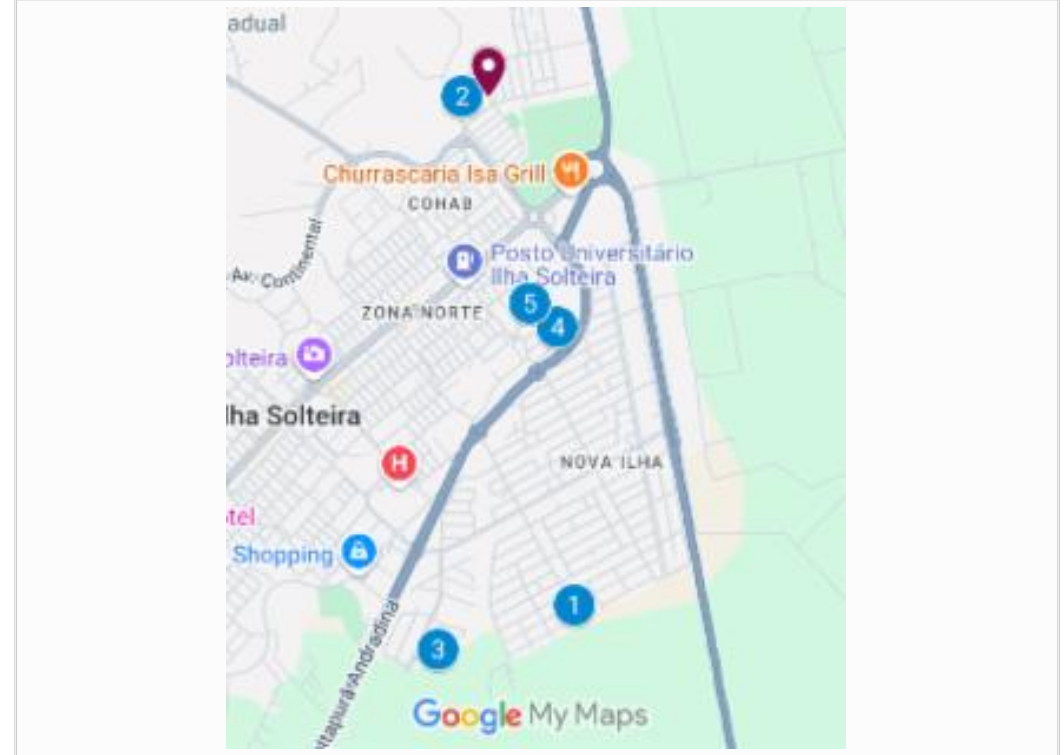
LOGRADOURO E PLACA



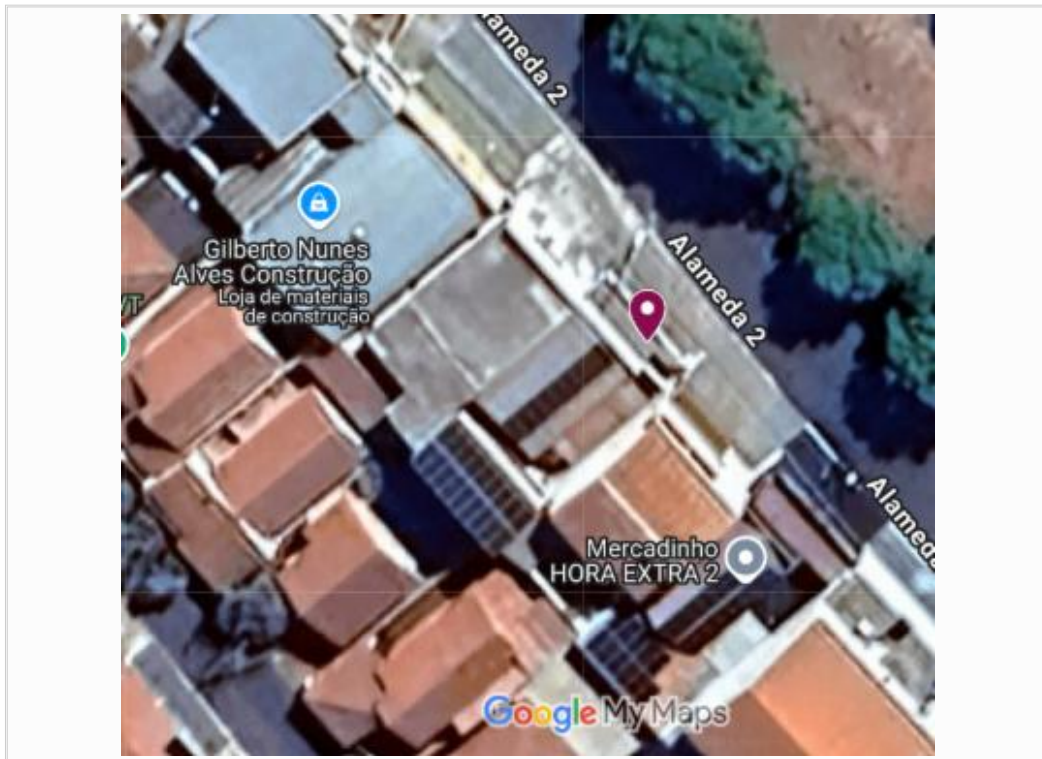
ID



VIZINHO



Amostras



Avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Rachel de Queiroz	Número S/N	Complemento	Bairro: Jardim Iha do Sol	Cidade: Iha Solteira	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Willian Fernandes - Imobiliária & Engenharia	Telefone: (18) 997913258	
	CEP: 15385-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 85.000,00	Valor Residual: R\$ 85.000,00	Preço por m² 314,81	Coordenadas -20.43896, -51.33962	Frete: 0,00	Área Terreno: 270,00
	Endereço: Logradouro Alameda 2	Número S/N	Complemento	Bairro: Jardim Novo Horizonte	Cidade: Iha Solteira	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Willian Fernandes - Imobiliária & Engenharia	Telefone: (18) 997913258	
	CEP: 15385-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 125.000,00	Valor Residual: R\$ 125.000,00	Preço por m² 416,67	Coordenadas -20.41235, -51.33566	Frete: 0,00	Área Terreno: 300,00
	Endereço: Logradouro Rua Cruz e Souza	Número S/N	Complemento	Bairro: Iha Bela	Cidade: Iha Solteira	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Willian Fernandes - Imobiliária & Engenharia	Telefone: (18) 997913258	
	CEP: 15385-000	Dist. Avallando: 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 444,44	Coordenadas -20.43898, -51.33774	Frete: 0,00	Área Terreno: 360,00
	Endereço: Logradouro Rua Araripe	Número S/N	Complemento	Bairro: ZONA NORTE	Cidade: Iha Solteira	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA J.R	Telefone: (18) 99643-4144	
	CEP: 15385-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 110.000,00	Valor Residual: R\$ 110.000,00	Preço por m² 384,62	Coordenadas -20.42318, -51.33282	Frete: 0,00	Área Terreno: 286,00
	Endereço: Logradouro Rua Rio Jari	Número S/N	Complemento	Bairro: ZONA NORTE	Cidade: Iha Solteira	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA J.R	Telefone: (18) 99643-4144	
	CEP: 15385-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 120.000,00	Valor Residual: R\$ 120.000,00	Preço por m² 379,87	Coordenadas -20.42265, -51.33282	Frete: 0,00	Área Terreno: 315,90

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	270,00	85.000,00	314,81	0,90	1,15	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 339,21
2	300,00	125.000,00	416,67	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 394,50
3	360,00	160.000,00	444,44	0,90	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 394,10
4	286,00	110.000,00	384,62	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 361,98
5	315,90	120.000,00	379,87	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 383,69
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 374,70
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 262,29
										Valor Máximo	R\$ 487,10

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	200,00 m²	Valor do m²	R\$ 374,70	Valor do terreno	R\$ 74.939,22
Área Privativa	157,65 m²	Valor do m²	R\$ 1.689,82	Valor da Construção	R\$ 266.400,00
				Comercialização	R\$ 341.339,22
				Valor do Imóvel	R\$ 341.339,22
				Valor Final da Avaliação conforme o mercado:	R\$ 342.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 75.000,00
Valor da Construção	R\$ 267.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 342.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6900	R\$ 236.000,00

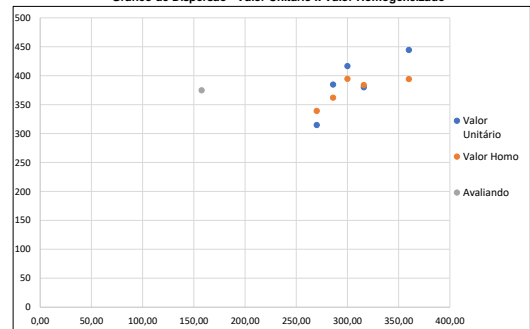
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5660383263
Local de data	São Paulo, 16 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

Valor Final do Imóvel: R\$ 342.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de 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.	0,6901 236000