LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK2913
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010286351**	**09/04/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
VALMIR ANTONIO DOS SANTOS		**420.322.374-15**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Governador Mário Covas Júnior	**255**	**LT 23, QD 23**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cidade Balneária Peruíbe/SCIPEL	**Peruíbe**	**SP**	**11770262**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**3209**	**01º CRI PERUÍBE - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 777.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 535.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

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
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
1

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
6

15 - N° de Vagas Privativas
7

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
247.63

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
247.63

21 - Área Averbada (em m²)
247.63

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	Externa	Externa	Externa
Banheiro Social	1	Externa	Externa	Externa
Sótão	1	Externa	Externa	Externa

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
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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
350

04 - Testada/Frente (em metros)
10

05 - Fundos (em metros)
10

06 - Lado Direito (em metros)
35

07 - Lado Esquerdo (em metros)
35

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?
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?
Não

09 - Observações
Vistoria Externa

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

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

12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

14 - Observações
Vistoria Externa

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

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria Externa

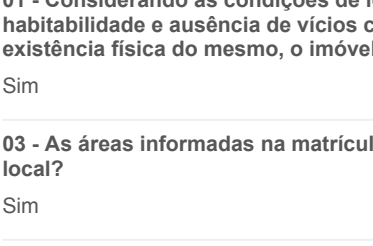
03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan dos Santos Martins; CAU/CREA: 5070934832; Data da Vistoria: 11/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Dormitório, 1 Banheiro Social, 1 Sótão, 7 Vagas. 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. No local foi verificado que o imóvel está sendo reformado / construído.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 850.000,00

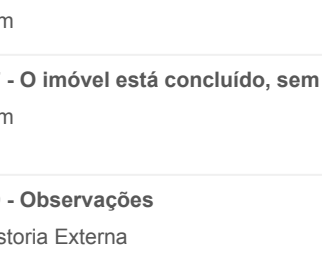


Endereço
Avenida Governador Mário Covas Júnior, S/N/0 , Cidade Balneária Peruíbe/SCIPEL

Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 850.000,00**
Área do terreno: **800,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-balnearia-peruibe-scipel-bairros-peruibe-800m2-venda-RS850000-id-2745921797/

AMOSTRA 2 — R$ 430.000,00

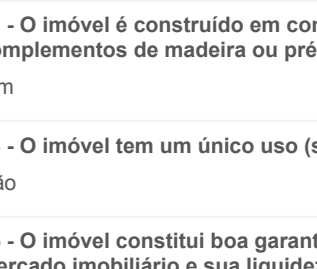


Endereço
Avenida Governador Mário Covas Júnior, S/N/0 , Cidade Balneária Peruíbe/SCIPEL

Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 430.000,00**
Área do terreno: **400,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-peruibe-400m2-venda-RS430000-id-2737198019/

AMOSTRA 3 — R$ 450.000,00

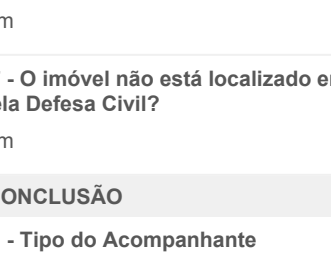


Endereço
Avenida Governador Mário Covas Júnior, S/N/0 , Balneário Três Marias

Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 450.000,00**
Área do terreno: **380,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-tres-marias-bairros-peruibe-380m2-venda-RS450000-id-2794900951/

AMOSTRA 4 — R$ 900.000,00



Endereço
Avenida Governador Mário Covas Júnior, S/N/0 , Cidade Balneária Peruíbe/SCIPEL

Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 900.000,00**
Área do terreno: **790,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-peruibe-790m2-venda-RS900000-id-2753157718/

AMOSTRA 5 — R$ 300.000,00



Endereço
Rua Mirella, S/N/0 , Balneário Três Marias

Tipo de Imóvel: **Terreno - Lote**
Valor: **R$ 300.000,00**
Área do terreno: **250,00**
Padrão terreno: **Médio**
Topografia: **Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-tres-marias-bairros-peruibe-250m2-venda-RS300000-id-2760324482/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 777.000,00**
Fator de liquidez	**0,6885**
Valor de venda forçada	**R$ 535.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 777.000,00**

COMENTÁRIOS

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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação



Identificação



Vista à Esquerda



Vista à Direita



Confrontante à Direita



Confrontante à Direita



Confrontante à Direita



Placa Logradouro



Croqui 01



Croqui 02

Amostras



Endereço:	**Logradouro** Avenida Governador Mário Covas Júnior	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Balneária Peruíbe/SCIPEL	**Cidade:** Peruíbe	**UF:** São Paulo
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Ariane Pereira Gomes - FILX IMÓVEIS		**Telefone:** (13) 99148-7111
CEP: 11770-262	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 850.000,00	**Valor Residual: R$** 850.000,00	**Preço por m²** 1.062,50	**Coordenadas** -24.327558, -46.999129	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 800,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** Avenida Governador Mário Covas Júnior	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Balneária Peruíbe/SCIPEL	**Cidade:** Peruíbe	**UF:** São Paulo
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Angelo Imoveis Consultoria Imobiliaria		**Telefone:** (13) 99660-0109
CEP: 11770-262	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 430.000,00	**Valor Residual: R$** 430.000,00	**Preço por m²** 1.075,00	**Coordenadas** -24.323085, -46.994231	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 400,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** Avenida Governador Mário Covas Júnior	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Balneário Três Marias	**Cidade:** Peruíbe	**UF:** São Paulo
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** BRUNO CANO DA COSTA IMOBILIARIA		**Telefone:** (13) 99744-6686
CEP: 11772-302	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 450.000,00	**Valor Residual: R$** 450.000,00	**Preço por m²** 1.184,21	**Coordenadas** -24.298820, -46.966770	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 380,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** Avenida Governador Mário Covas Júnior	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Balneária Peruíbe/SCIPEL	**Cidade:** Peruíbe	**UF:** São Paulo
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Angelo Imoveis Consultoria Imobiliaria		**Telefone:** (13) 99660-0109
CEP: 11770-262	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 900.000,00	**Valor Residual: R$** 900.000,00	**Preço por m²** 1.139,24	**Coordenadas** -24.323676, -46.994882	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 790,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** Rua Mirella	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Balneário Três Marias	**Cidade:** Peruíbe	**UF:** São Paulo
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Central imóveis Peruíbe		**Telefone:** (13) 3366-2586
CEP: 11772-338	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 300.000,00	**Valor Residual: R$** 300.000,00	**Preço por m²** 1.200,00	**Coordenadas** -24.296466, -46.974688	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 250,00	**Área privativa** 0,00

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	800,00	850.000,00	1.062,50	0,90	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 1.054,46
2	400,00	430.000,00	1.075,00	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 994,79
3	380,00	450.000,00	1.184,21	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 1.081,88
4	790,00	900.000,00	1.139,24	0,90	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 1.128,84
5	250,00	300.000,00	1.200,00	0,90	1,05	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 1.041,05
										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	**R$ 1.060,20**

Saneamento das Amostras (+/- 30%)		
	Valor Mínimo	R$ 742,14
	Valor Máximo	R$ 1.378,27

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	350,00	m²	**Valor do m²**	R$	1.060,20	**Valor do terreno**	R$ 371.071,68
Área Privativa	247,63	m²	**Valor do m²**	R$	1.637,52	**Valor da Construção**	R$ 405.500,00
			Comercialização		0,00		R$ 776.571,68
			Valor do Imóvel				R$ 776.571,68
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:							**R$ 777.000,00**

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		R$ 372.000,00	
Valor da Construção		R$ 405.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R$ 777.000,00	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor de Liquidez	**0,6885**	R$ 535.000,00	

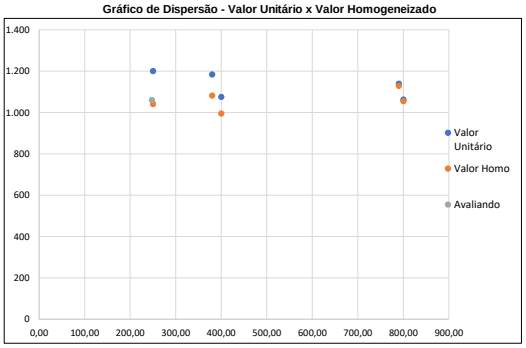
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	**Nome do profissional** Heraldo Shoji Munakata	**CAU Nº** 5060383263
Local de data São Paulo, 14 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	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$ 777.000,00

Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPTU:	0,02% ao mês	Taxa da 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. 0,6885 **535000**