

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
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) 103.46
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 103.46
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 103.46
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro Social	1	CERÂMICA	CERÂMICA	PVC
Cozinha	1	CERÂMICA	CERÂMICA	PVC
Dormitório	2	CERÂMICA	PINTURA	PVC
Sala de Estar / Visitas	1	CERÂMICA	PINTURA	PVC
Área de Serviço Coberta	1	CERÂMICA	CERÂMICA	PVC

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



Logradouro



Identificação



Banheiro



Cozinha

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 115.000,00

Endereço
Rua Tambaú, 0, Vila Nossa Senhora de Fátima
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 115.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
125,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nossa-senhora-de-fatima-bairros-sao-vicente-125m2-venda-RS115000-id-2670841593/>
AMOSTRA 2
R\$ 249.000,00

Endereço
Rua Antero de Moura, 0, Vila Nossa Senhora de Fátima
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 249.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
275,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nossa-senhora-de-fatima-bairros-sao-vicente-275m2-venda-RS249000-id-2638903563/>
AMOSTRA 3
R\$ 240.000,00

Endereço
Rua Fernando Ferrari, 0, Vila Jockey Clube
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 240.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
260,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-jockey-clube-bairros-sao-vicente-260m2-venda-RS240000-id-2577753821/>
AMOSTRA 4
R\$ 270.000,00

Endereço
Rua Bahia, 0, Jardim Irmã Dolores
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 270.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
285,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-samarita-bairros-sao-vicente-285m2-venda-RS270000-id-2658357667/>
AMOSTRA 5
R\$ 175.600,00

Endereço
Rua José Fernandes, 0, Jardim Rio Branco
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 175.600,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
180,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-rio-branco-bairros-sao-vicente-180m2-venda-RS175600-id-2640393466/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 283.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 198.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 283.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Matricula não informa construção.

IPU não informa área construída.

O imóvl é composto por 01 sala de estar/ jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 02 dormitórios, 01 banheiro social e 01 vaga de garagem.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Dezembro de 2023



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro

5070404459

- 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.

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

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

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Thiago

03 - Contato Telefônico Acompanhante

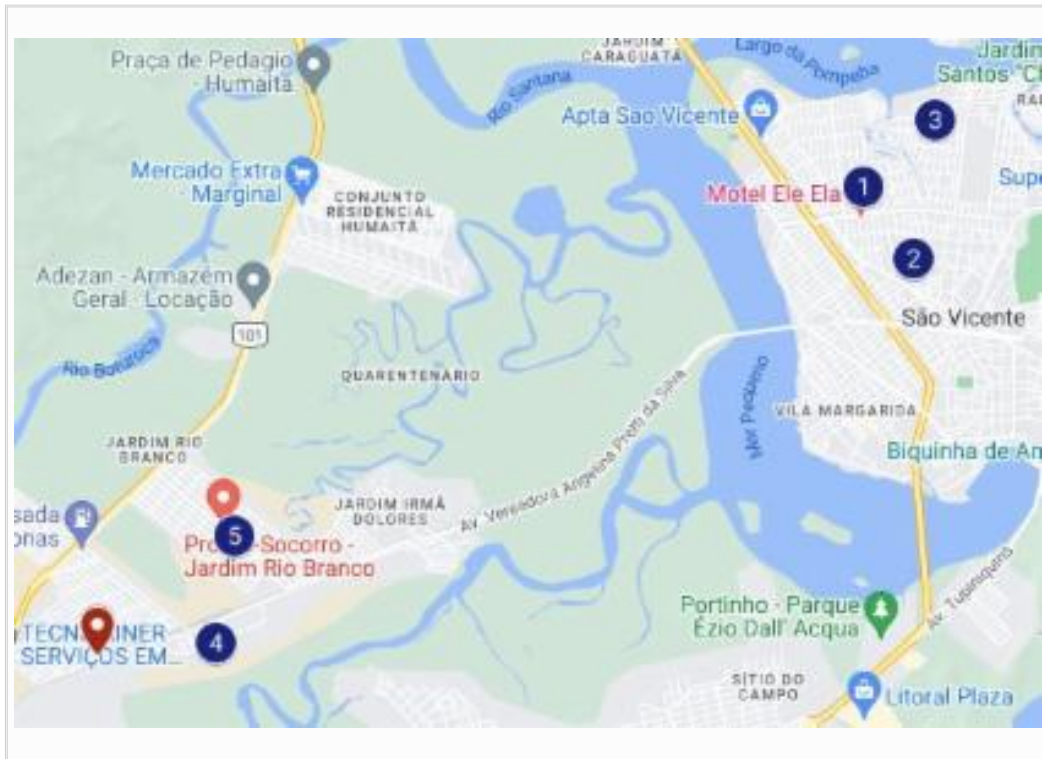
(13) 99688-1098

04 - Observações Finais

Matricula não informa construção.

IPTU não informa área construída.

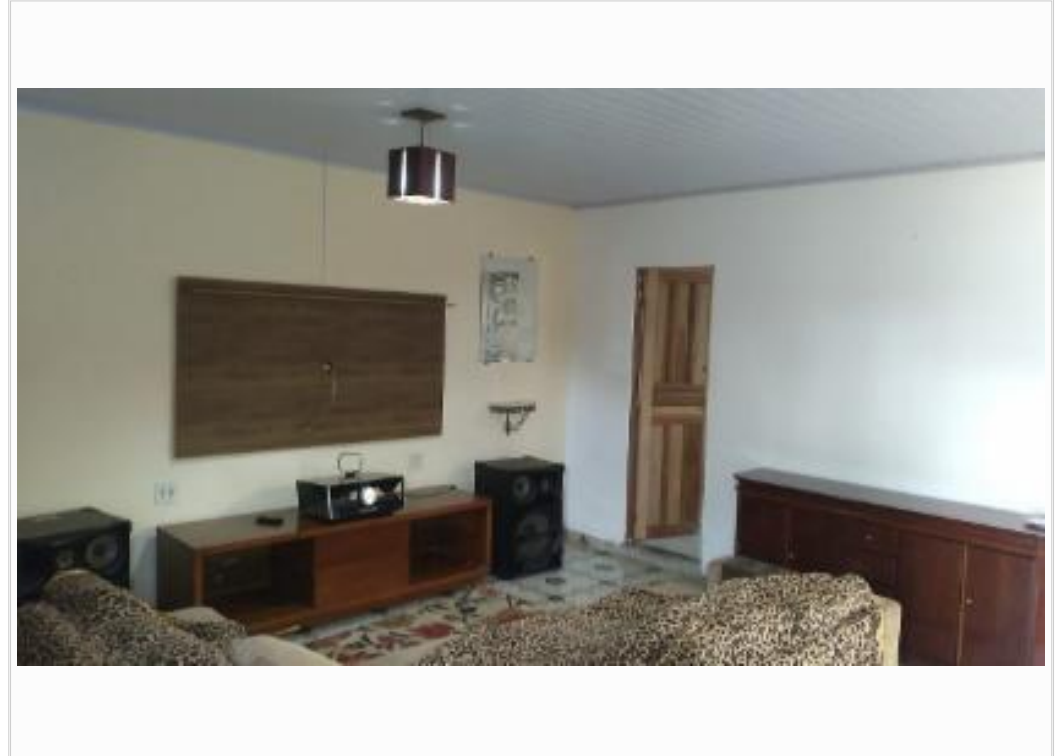
O imóvl é composto por 01 sala de estar/ jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 02 dormitórios, 01 banheiro social e 01 vaga de garagem.



Mapa



Garagem



Sala

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 28961536_1	Data Solicitação 12/12/2023	
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro		CREA 5070404459
Proponente VALDIRENE MAGUETA TENRREIRO SABEC			CPF/CNPJ 192.872.568-61

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA DIRCEU CUNHA MARTINS	Número 64	Complemento LOTE 15 QUADRA 02	CEP 11345200
Bairro VILA IOLANDA	Município São Vicente		UF SP
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 142749	Núm. Registro de Imóveis 12.361-2	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 283.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 198.000,00

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosÔnibus
Coleta de Lixo**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

Irregular

03 - Área (em m²)

178.5

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

6

06 - Lado Direito (em metros)

29.5

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?

Não

04 - Observações

Não informa área construída.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Não informa área construída.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

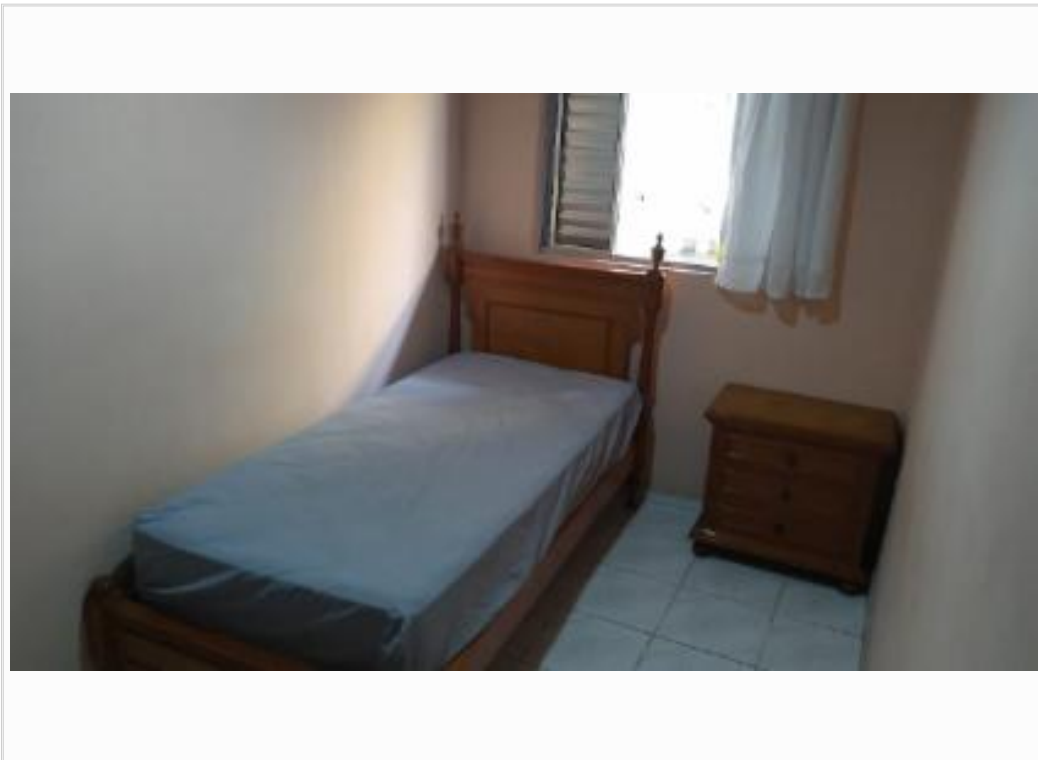
Sim

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim



Dormitorio



Mapa



Fachada



Logradouro

Amostras		Endereço:	Rua	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:	
	Endereço:	Logradouro	Rua Tambaú	0	-	Vila Nossa Senhora de Fatima	São Vicente	São Paulo	
	CEP:	11355-030	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Fabiana Suplicy	Telefone:
	Endereço:	Logradouro	Rua Antero de Moura	0	-	Vila Nossa Senhora de Fatima	São Vicente	São Paulo	
	CEP:	11355-220	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Casa & Jardins	Telefone:
	Endereço:	Logradouro	Rua Fernando Ferrari	0	-	Vila Jockey Clube	São Vicente	São Paulo	
	CEP:	11360-360	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	QBN Imobiliária Inteligente	Telefone:
	Endereço:	Logradouro	Rua Bahia	0	-	Samarita	São Vicente	São Paulo	
	CEP:	11347-555	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Chave Santos Imóveis	Telefone:
	Endereço:	Logradouro	Rua José Fernandes	0	-	Jardim Rio Branco	São Vicente	São Paulo	
	CEP:	11347-140	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Chave Santos Imóveis	Telefone:

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	125,00	115 000,00	920,00	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 810,79
2	275,00	249 000,00	905,45	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 867,48
3	260,00	240 000,00	923,08	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 878,23
4	285,00	270 000,00	947,37	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 911,66
5	180,00	175 600,00	975,56	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 887,74
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 871,18
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 609,83
										Valor Máximo	R\$ 1 132,53

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	178,50	m²	Valor do m²	R\$ 871,18	Valor do terreno	R\$ 155 505,61
Área Privativa	103,46	m²	Valor do m²	R\$ 1 223,66	Valor da Construção	R\$ 126 600,00
				Comercialização	0,00	R\$ 282 105,61
				Valor do Imóvel		R\$ 282 105,61
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 283 000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 156 000,00
Valor da Construção	R\$ 127 000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 283 000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,70
	R\$ 198 000,00

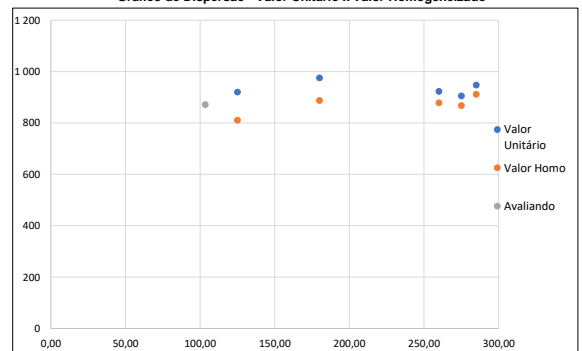
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlianné	CAU Nº	5070404459
Local de data	São Paulo, 21 de dezembro de 2023	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	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%



serviço



Dormitorio