

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010349531	Data Solicitação 29/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente ROGERIO JOSE DOMINGUES		CPF/CNPJ 111.258.238-01

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio José Azevedo	Número 90	Complemento CASA	
Bairro Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto	Município Lins	UF SP	CEP 16403333
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 18115	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE LINS	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 196.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 141.000,00

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) 25
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 80
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 80
21 - Área Averbada (em m²) 80	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

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	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo Escola 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 Irregular
03 - Área (em m²) 200	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	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? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	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	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Rosilda candido foschi de Oliveira; CAU/CREA: A151029-0; Data da Vistoria: 31/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Suíte, 1 Vagas. Avaliação baseada em aspectos externos, podendo sofrer alteração mediante vistoria interna e documentação atualizada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 63.000,00
	Endereço Rua Doutor Alberto Cardoso, Sn , Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 63.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 230,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nucleo-habitacional-monsenhor-pasetto-bairros-lins-230m2-venda-RS63000-id-2792943745/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 85.000,00
	Endereço Rua Doutor Gumerindo Pereira dos Reis, Sn , Jardim Santa Maria
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 85.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 250,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-lins-jardim-santa-maria-250m2-RS85000/id-31215473/
AMOSTRA 3	R\$ 99.999,00
	Endereço Rua Humberto de Campos, 186 , Vila Clélia
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 99.999,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 270,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-lins-vila-clelia-270m2-RS99999/id-31032022/
AMOSTRA 4	R\$ 95.000,00
	Endereço Rua Cassemiro Gonçalves Canha, Sn , Residencial Santa Lúcia
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 95.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 281,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-lins-residencial-san-fernando-281m2-RS95000/id-30780755/?origin=galleryOverlay
AMOSTRA 5	R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Nicolau Naufal, Sn , Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto
	Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas Casa 3 2 2
	Área privativa Valor 114,00 R\$ 170.000,00
	Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação 25 Médio Regular
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 200,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.primalimoveis.com.br/imovel/casa-lins-3-quartos-114-m/CA0198-PRJZ#mapa

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 196.000,00
Fator de liquidez	0,7194
Valor de venda forçada	R\$ 141.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 196.000,00

COMENTÁRIOS
Dados do Vistoriador: Nome: Rosilda candido foschi de Oliveira; CAU/CREA: A151029-0; Data da Vistoria: 31/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Suíte, 1 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 2 de Junho de 2025

Weslianné Ainsé Pinheiro e Pinheiro

05218480320

- 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



Logradouro



Lateral



Lateral



N°



N°



N°



Elementos

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Alberto Cardoso	Número Sn	Complemento	Bairro: Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto	Cidade: Lins	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Re/Max Rede	Telefone: (14) 3522-5556	
	CEP: 16403-325	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 63.000,00	Valor Residual: R\$ 63.000,00	Preço por m² 273,91	Coordenadas -21.698091290384653, -49.74561098598342	Área Terreno 10,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Dr. Gumercindo Pereira dos Reis	Número 250	Complemento	Bairro: Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto	Cidade: Lins	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Ids	Telefone: (11) 91955-0864	
	CEP: 16402-320	Dist. Avaliando: 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 340,00	Coordenadas -21.676724329299642, -49.73294430392792	Área Terreno 10,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Humberto de Campos	Número 196	Complemento	Bairro: Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto	Cidade: Lins	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Re/Max Rede	Telefone: (14) 3522-5556	
	CEP: 16403-080	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 99.999,00	Valor Residual: R\$ 99.999,00	Preço por m² 370,37	Coordenadas -21.69235726399331, -49.74810738654049	Área Terreno 10,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Pedro Lemos Garcia	Número 520	Complemento	Bairro: Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto	Cidade: Lins	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Re/Max Rede	Telefone: (14) 3522-5556	
	CEP: 16402-533	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 95.000,00	Valor Residual: R\$ 95.000,00	Preço por m² 338,08	Coordenadas -21.69235726399331, -49.72330189581001	Área Terreno 10,00	Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Nicolau Naufal	Número Sn	Complemento	Bairro: Núcleo Habitacional Monsenhor Pasetto	Cidade: Lins	UF: São Paulo
	3 Dormitórios 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Primal Imóveis	Telefone: (14) 99119-8787	
	CEP: 16403-350	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 25 anos	Conservação e - Reparos Simples	Padrão Casa Econômico
	Valor de venda: R\$ 170.000,00	Valor Residual: R\$ 60.935,28	Preço por m² 850,00	Coordenadas -21.693690345050754, -49.746851172938094	Área Terreno 10,00	Área Privativa 114,00

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	230,00	63.000,00	273,91	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 255,29
2	250,00	85.000,00	340,00	0,90	0,95	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 308,26
3	270,00	99.999,00	370,37	0,90	0,95	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 329,41
4	281,00	95.000,00	338,08	0,90	0,95	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 302,27
5	200,00	60.935,28	304,68	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 274,21
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 293,89
Sanamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 205,72
										Valor Máximo	R\$ 382,05

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	200,00 m²	Valor do m² R\$ 293,89	Valor do terreno R\$ 58.777,03
Área Privativa	80,00 m²	Valor do m² R\$ 1.707,50	Valor da Construção R\$ 136.600,00
		Comercialização 0,00	R\$ 195.377,03
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		Valor do Imóvel	R\$ 196.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 59.000,00
Valor da Construção	R\$ 137.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 196.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7193	R\$ 141.000,00

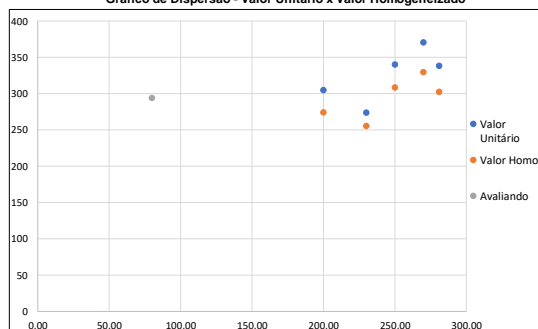
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlannê Alê Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 31 de maio 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\$ 196.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPFU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50%
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50%
Comissão de venda: 0,60% ao mês	IPCA 12 meses: 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Custo financeiro: Total 2: 0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% 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.	0,7194 141000