

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010448924	Data Solicitação 08/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5.060.383.263
Proponente WELLINGTON APARECIDO PEREIRA DOS SANTOS		CPF/CNPJ 394.489.628-94

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nama	Número 360	Complemento Lote 01 Condomínio Kadu	
Bairro Condominio Kadu	Município Promissão	UF SP	CEP 16379899
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17640	Núm. Registro de Imóveis CRI de Promissão/SP	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 670.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 461.000,00

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) 20
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 1
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 198.59
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 198.59
21 - Área Averbada (em m²) 198.59	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 Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Córregos/Rios
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Declive (< 10%)	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 2053.75	04 - Testada/Frente (em metros) 35.45
05 - Fundos (em metros) 15.09	06 - Lado Direito (em metros) 79.65
07 - Lado Esquerdo (em metros) 85.18	08 - Fração ideal (em %) 1

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? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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: Camilla Yumi Tajiri ; CAU/CREA: CAU A251857-0 ; Data da Vistoria: 17/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: ; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Por se tratar de uma vistoria externa, 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 paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. Foi fornecido levantamento planialtimétrico para localização do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 151.375,50
-----------	----------------

	Endereço Vale do Sol, 0/0 , Barreirinho
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 150,00	Valor R\$ 151.375,50
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 800,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/3339407/rancho-venda-promissao-sp-barreirinho	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 200.000,00
-----------	----------------

	Endereço Vale do Sol, 0/0 , Barreirinho
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 200.000,00
Área do terreno 953,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/2689945/terreno-venda-promissao-sp-barreirinho	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 175.620,89
-----------	----------------

	Endereço Vale do Sol, 0/0 , Barreirinho
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 264,00	Valor R\$ 175.620,89
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 862,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imobiliariaconfianca.net.br/imovel/3339352/rancho-venda-promissao-sp-barreirinho	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 100.000,00
-----------	----------------

	Endereço Vale do Sol, 0/0 , Barreirinho
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 100.000,00
Área do terreno 600,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.top5imoveis.com.br/imovel/33358406/lote-venda-lins-sp-vale-do-sol	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 170.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rancho, 0/0 , Beira Rio
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 170.000,00
Área do terreno 1000,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.mfrural.com.br/detalhe/658681/terreno-de-1000m2-em-condominio-a-beira-do-rio-dourado-localizado-no-municipio-de-lins	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 670.000,00
Fator de liquidez	0,6881
Valor de venda forçada	R\$ 461.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 670.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Camilla Yumi Tajiri ; CAU/CREA: CAU A251857-0 ; Data da Vistoria: 17/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: ; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Por se tratar de uma vistoria externa, 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 paradigmática. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. Foi fornecido levantamento planialtimétrico para localização do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 17 de Abril de 2025
--

Heraldo Shoji Munakata
5.060.383.263

- 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



Vista da Rua



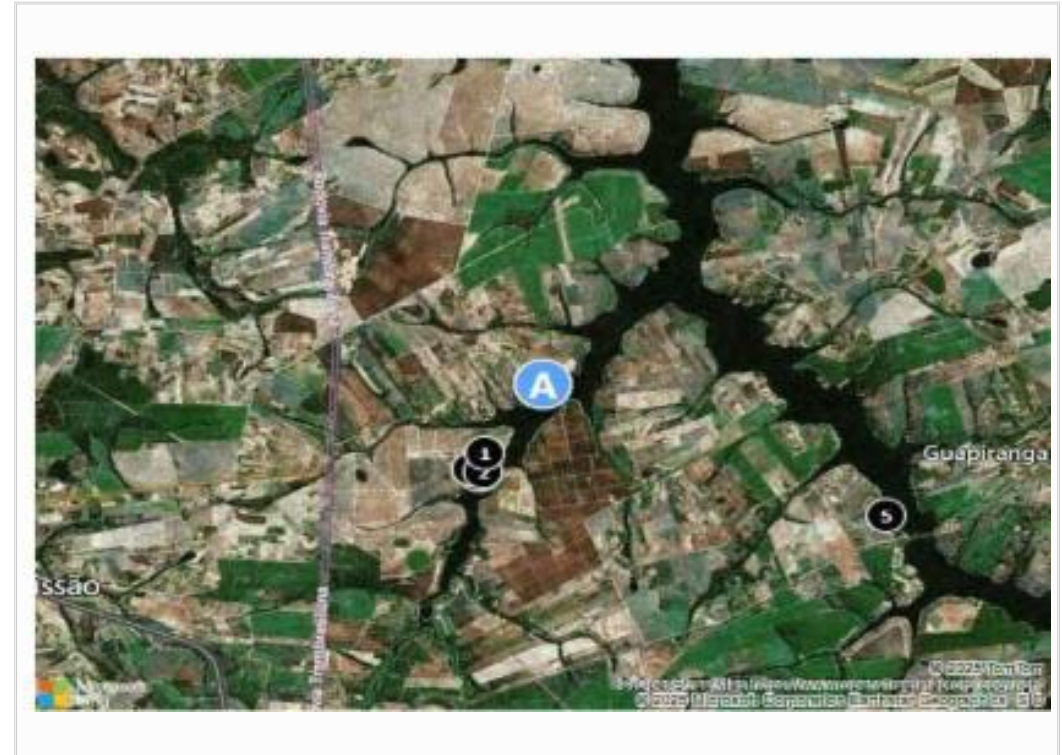
Vista da Rua



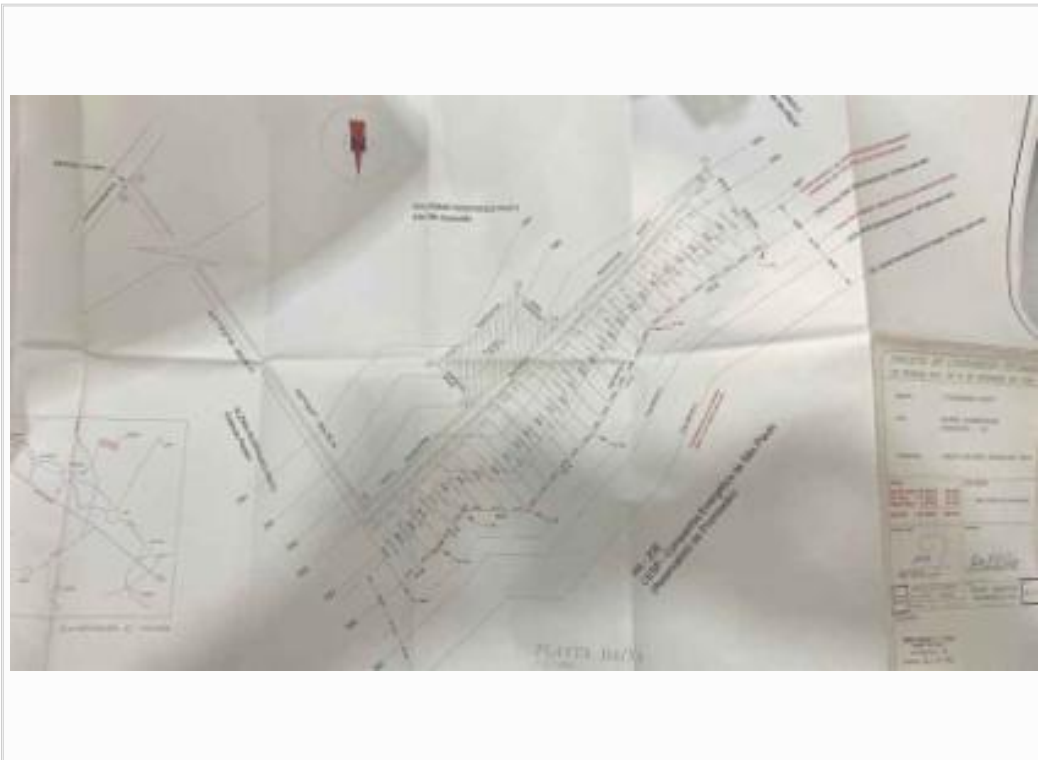
Vista Interna



Mapa Avaliando



Mapa Amostras



Levantamento Planialtimétrico

Amostras

	Endereço: Logradouro Vale do Sol	Número 0	Complemento -	Bairro: Barreirinho	Cidade: Promissão	UF: São Paulo
	2 Dormitórios 2 Suite 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Confiança Imóveis	Telefone: (14) 3541-0122	
CEP: 16370-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Econômico
Valor de venda: R\$ 330.000,00	Valor Residual: R\$ 151.375,50	Preço por m² 412,50	Coordenadas -21.515832453735776; -49.749728591528125	Frete 0,00	Área Terreno 800,00	Área privativa 150,00
	Endereço: Logradouro Vale do Sol	Número 0	Complemento -	Bairro: Barreirinho	Cidade: Promissão	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Confiança Imóveis	Telefone: (14) 3541-0122	
CEP: 16370-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 200.000,00	Valor Residual: R\$ 200.000,00	Preço por m² 209,86	Coordenadas -21.519825468067477; -49.75012063368289	Frete 0,00	Área Terreno 953,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Vale do Sol	Número 0	Complemento -	Bairro: Barreirinho	Cidade: Promissão	UF: São Paulo
	2 Dormitórios 1 Suite 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Confiança Imóveis	Telefone: (14) 3541-0122	
CEP: 16370-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Econômico
Valor de venda: R\$ 490.000,00	Valor Residual: R\$ 175.620,89	Preço por m² 568,45	Coordenadas -21.51932695239955; -49.75246825417724	Frete 0,00	Área Terreno 862,00	Área privativa 264,00
	Endereço: Logradouro Vale do Sol	Número 0	Complemento -	Bairro: Barreirinho	Cidade: Promissão	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Top5 Imóveis	Telefone: (14) 99865-3224	
CEP: 16370-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 100.000,00	Valor Residual: R\$ 100.000,00	Preço por m² 166,67	Coordenadas -21.52053763030454; -49.7509371973331	Frete 0,00	Área Terreno 600,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rancho	Número 0	Complemento -	Bairro: Beira Rio	Cidade: Lins	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: MF Rural	Telefone: (00) 0000-0000	
CEP: 16370-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 170.000,00	Valor Residual: R\$ 170.000,00	Preço por m² 170,00	Coordenadas -21.529421450841756; -49.668487245233955	Frete 0,00	Área Terreno 1000,00	Área privativa 0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	FI	Valor Unitário Homogeneizado
1	800,00	151.375,50	189,22	0,90	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 151,37
2	953,00	200.000,00	209,86	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 171,59
3	862,00	175.620,89	203,74	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 164,51
4	600,00	100.000,00	166,67	0,90	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 128,62
5	1.000,00	170.000,00	170,00	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 139,84
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 151,18
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 105,83
										Valor Máximo	R\$ 196,54

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	2.053,75	m²	Valor do m²	R\$ 151,18	Valor do terreno	R\$ 310.492,34
Área Privativa	198,59	m²	Valor do m²	R\$ 1.806,23	Valor da Construção	R\$ 358.700,00
				Comercialização	0,00	R\$ 669.192,34
				Valor do Imóvel		R\$ 669.192,34
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 670.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 310.000,00
Valor da Construção	R\$ 359.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 670.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,6880
	R\$ 461.000,00

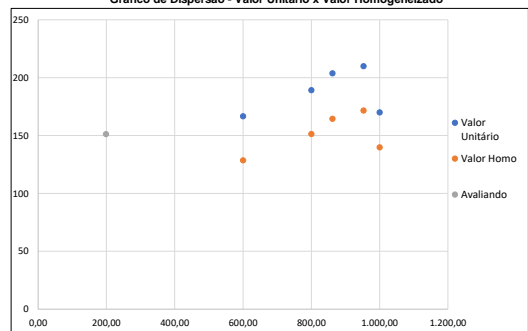
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 17 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	2
					9

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\$ 670.000,00	
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.	0,6881 461000