

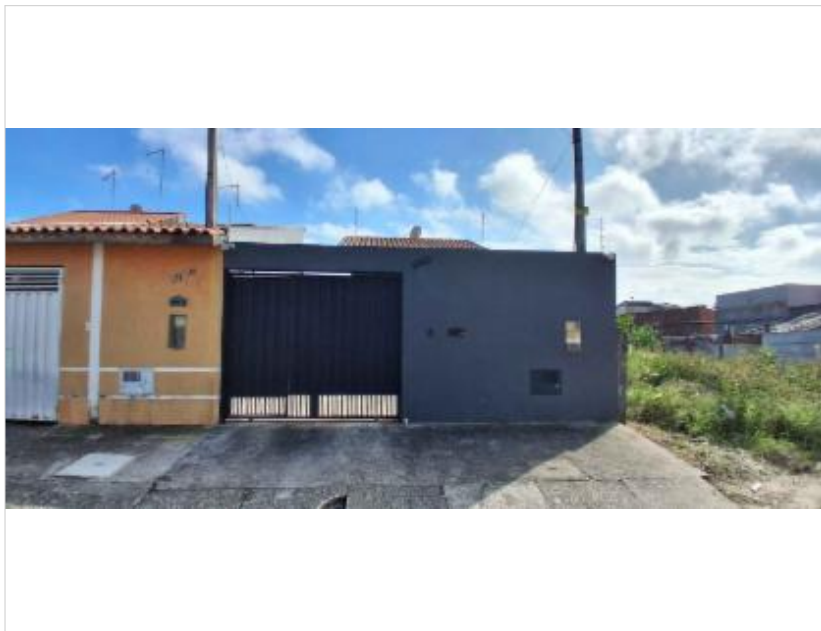
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010030623	Data Solicitação 02/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente EDIPO FELIPE REBELO		CPF/CNPJ 365.861.008-52

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Sílvio Costa	Número 1082	Complemento CS	
Bairro Cidade Industrial	Município Lorena	UF SP	CEP 12609300
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 37761	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI LORENA - SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

210,00m²

R\$ 697,01/m²

R\$ 146.371,25

ÁREA CONSTRUÍDA

77,41m²

R\$ 2.075,96/m²

R\$ 160.700,41

VALOR DE MERCADO

R\$ 307.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 212.000,00

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) 5									
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom									
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 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) 77.41									
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 77.41									
21 - Área Averbada (em m²) 77.41	22 - Área não Averbada (em m²) 0									
23 - Face do Imóvel										
24 - Cômodos										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	-	-	-	-	-
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto						
-	-	-	-	-						

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 Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 210	04 - Testada/Frente (em metros) 6
05 - Fundos (em metros) 6	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? 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 - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Diogo Correa Ferreira da Costa; CAU/CREA: 5069967889; Data da Vistoria: 06/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: -; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). "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 vinculação, foi utilizado contrato encaminhado." Ressalta-se que o valor apresentado no laudo poderá ser alterado caso seja realizado vistoria interna. Foi identificado no ato da vistoria (laudo anterior) que a rua do Avaliando não possui placa de logradouro, mas foi possível vincular aos documentos através da ferramenta de satélite (Google Maps). O presente laudo, foi aceito, tendo como base o laudo anterior do avaliando fornecido pela instituição financeira	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 110.000,00
	Endereço Avenida Doutor Peixoto de Castro, 0/0 , Residencial Vila Rica Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 175,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-vila-rica-bairros-lorena-175m2-venda-RS110000-id-2691866156/
AMOSTRA 2	R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Paraiba, 0/0 , Cidade Industrial Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 210,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-industrial-bairros-lorena-210m2-venda-RS150000-id-2800461216/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 140.000,00
	Endereço Rua Santa Catarina, 0/lote 01 , Vila Hepacaré, Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 144,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-industrial-bairros-lorena-144m2-venda-RS140000-id-2760908120/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Santa Catarina, 0/lote 02 , Vila Hepacaré, Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 168,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-industrial-bairros-lorena-144m2-venda-RS140000-id-2760908120/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 235.000,00
	Endereço Rua Pernambuco, 256/0 , Cidade Industrial Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 59,00 Valor R\$ 235.000,00 Idade aparente 5 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 139,20 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-industrial-bairros-lorena-com-garagem-59m2-venda-RS235000-id-2706554901/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
1							
2							
3							
4							
5	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	77.41	R\$ 2.044,29	1,05	0,033	R\$ 2.075,96	R\$ 160.700,41
1						
2						
3						
4						
5	59,00	R\$ 2.044,29	1,05	0,050	R\$ 2.039,18	R\$ 120.311,58

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	175,00	R\$ 110.000,00	R\$ 628,57	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 543,09
2	210,00	R\$ 150.000,00	R\$ 714,29	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 642,86
3	144,00	R\$ 140.000,00	R\$ 972,22	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 831,25
4	168,00	R\$ 150.000,00	R\$ 892,86	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 763,39
5	139,20	R\$ 114.688,42	R\$ 823,91	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 704,44

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 697,01	R\$ 487,90	R\$ 906,11

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 697,01	R\$ 621,19	R\$ 772,82
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
110.8011	15.8967	1.53	0.2175

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
210,00	R\$ 697,01	R\$ 146.371,25
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
77,41	R\$ 2.075,96	R\$ 160.700,41

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 307.071,66
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 307.000,00
Fator de liquidez	0,6900
Valor de venda forçada	R\$ 212.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 307.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

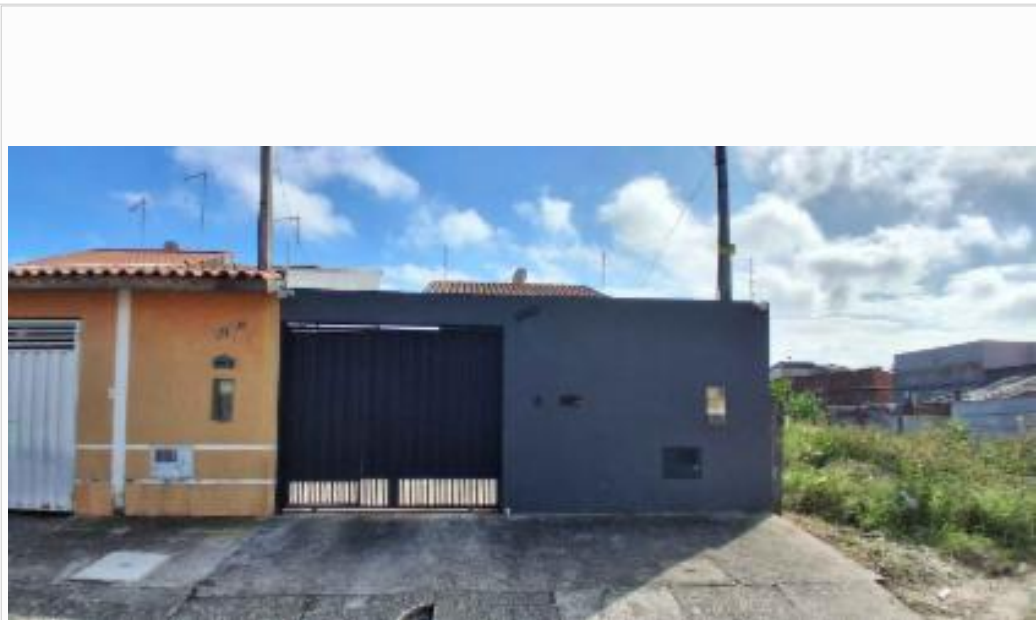
Dados do Vistoriador: Nome: Diogo Correa Ferreira da Costa; CAU/CREA: 5069967889; Data da Vistoria: 06/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: -; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). "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 vinculação, foi utilizado contrato encaminhado." Ressalta-se que o valor apresentado no laudo poderá ser alterado caso seja realizado vistoria interna. Foi identificado no ato da vistoria (laudo anterior) que a rua do Avaliando não possui placa de logradouro, mas foi possível vincular aos documentos através da ferramenta de satélite (Google Maps). O presente laudo, foi aceito, tendo como base o laudo anterior do avaliando fornecido pela instituição financeira.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 7 de Maio 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 Financiadora 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.



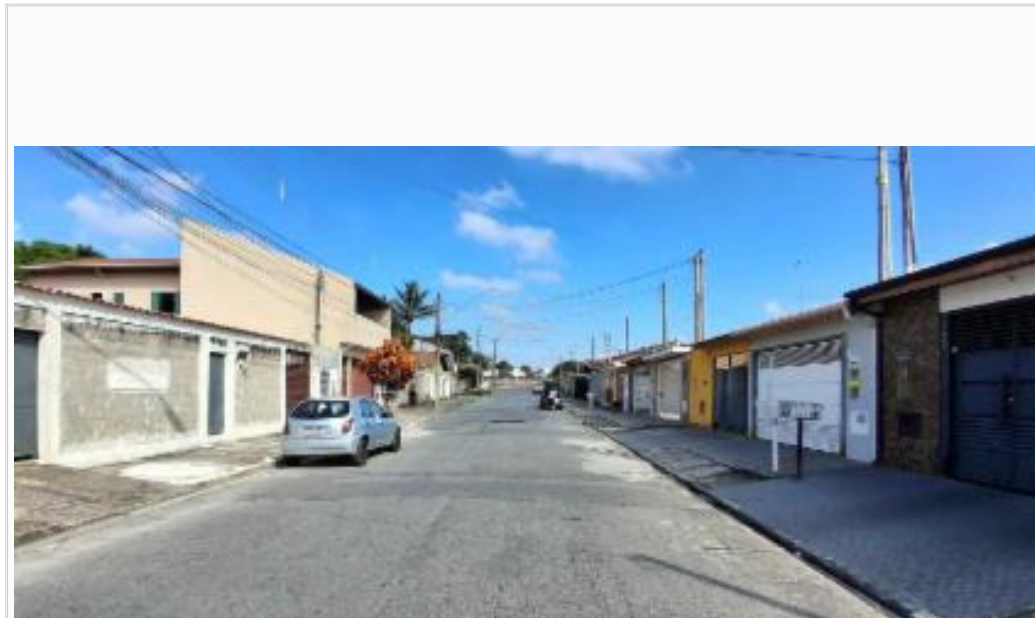
FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO A DIREITA



VIZINHO A ESQUERDA



croqui



croqui