

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta	Data Solicitação <b>20/06/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>Estelinda Venâncio Batista Trajano</b>		CPF/CNPJ <b>482.448.748-05</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Doutor Carlos Aldrovandi</b>	Número <b>85</b>	Complemento <b>Apto 86, Torre 01, Cond Ed Fatto Novo Panamby</b>	
Bairro <b>Jardim Parque Morumbi</b>	Município <b>São Paulo</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>05712020</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>427983</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>11º CRI SP</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****59,04m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 7.891,61/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 466.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 335.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 2	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 59,04
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 42,52	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 101,57
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 101,57	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

CÔMODOS				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	Laminado de madeira	Tinta acrílica fosca	Laje
Suite	1	Laminado de madeira	Tinta acrílica fosca	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Banheiro Suite	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Cozinha	1	Porcelanato	Cerâmica	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Laminado de madeira	Tinta acrílica fosca	Laje
Lavanderia	1	Porcelanato	Cerâmica	Laje
Varanda / Sacada	1	Porcelanato	Textura acrílica	Laje

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 19	<b>02 - Unidades por Andar</b> 8
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 152	<b>04 - N° de Elevadores</b> 4
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> 0	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Interfone Jardins Pista de Cooper Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> 0	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0,36	

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo de Acompanhante</b> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Estelinda Venâncio Batista Trajano
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> 11 95655-0480	
<b>04 - Observações Finais</b> Dados do Vistoriador: Nome: Agnes Yumi Karuka; CAU/CREA: A175134-4; Data da Vistoria: 24/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Estelinda Venâncio Batista Trajano; Contato: 11 95655-0480; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Dormitório, 1 Suite, 1 Banheiro Social, 1 Banheiro Suite, 1 Cozinha, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Lavanderia, 1 Varanda / Sacada, 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1		R\$ 480.000,00
	Endereço <b>Rua Doutor Carlos Aldrovandi, 85 , JARDIM PARQUE MORUMBI</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>1</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>59,04</b>	Valor <b>R\$ 480.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.130,08</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS480000-id-2754353494/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS480000-id-2754353494/?source=ranking%2Crp</a>		

AMOSTRA 2		R\$ 488.000,00
	Endereço <b>Rua Doutor Carlos Aldrovandi, 85 , JARDIM PARQUE MORUMBI</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>1</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>59,04</b>	Valor <b>R\$ 488.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 8.265,58</b>
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-jardim-parque-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS488000-id-2811448814/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-jardim-parque-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS488000-id-2811448814/?source=ranking%2Crp</a>		

AMOSTRA 3		R\$ 480.000,00
	Endereço <b>R. Dr. José Carlos de Toledo Piza, 0 , Jardim Parque Morumbi</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>64,00</b>	Valor <b>R\$ 480.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.500,00</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-parque-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS480000-id-28115638615/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-parque-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS480000-id-28115638615/?source=ranking%2Crp</a>		

AMOSTRA 4		R\$ 500.000,00
	Endereço <b>R. Dr. José Carlos de Toledo Piza, 100 , Jardim Parque Morumbi</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>1</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>70,00</b>	Valor <b>R\$ 500.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.142,86</b>
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-parque-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS500000-id-2697495998/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-parque-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS500000-id-2697495998/?source=ranking%2Crp</a>		

AMOSTRA 5		R\$ 620.000,00
	Endereço <b>R. Cel. Francisco de Oliveira Simões, 22 , Paraíso do Morumbi</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>0</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Área privativa <b>82,00</b>	Valor <b>R\$ 620.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 7.560,98</b>
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-panamby-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS620000-id-2782315155/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-panamby-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS620000-id-2782315155/?source=ranking%2Crp</a>		

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	59,04	R\$ 8.130,08	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.723,58
2	59,04	R\$ 8.265,58	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 7.852,30
3	64,00	R\$ 7.500,00	0,95	1,07	1,02	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 7.766,25
4	70,00	R\$ 7.142,86	0,95	1,16	1,04	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 8.142,86
5	82,00	R\$ 7.560,98	0,95	1,07	1,04	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 7.973,05
		<b>R\$ 7.719,90</b>												<b>R\$ 7.891,61</b>

F1 (Oferta), F2 (Estado de Conservação), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 7.891,61</b>	<b>R\$ 5.524,13</b>	<b>R\$ 10.259,09</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 7.891,61</b>	<b>R\$ 7.775,46</b>	<b>R\$ 8.007,75</b>

Desvio padrão <b>169.7465</b>	Coef. Variação <b>2.151</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.0294</b>
----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>59,04</b>	<b>R\$ 7.891,61</b>	<b>R\$ 465.920,55</b>

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 465.920,55</b>
Fator de liquidez	<b>0,7194</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 335.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 466.000,00</b>

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Agnes Yumi Karuka; CAU/CREA: A175134-4; Data da Vistoria: 24/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Estelinda Venâncio Batista Trajano; Contato: 11 95655-0480; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Dormitório, 1 Suite, 1 Banheiro Social, 1 Banheiro Suite, 1 Cozinha, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Lavanderia, 1 Varanda / Sacada, 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.	

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 25 de Junho de 2025
--

**Heraldho 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.



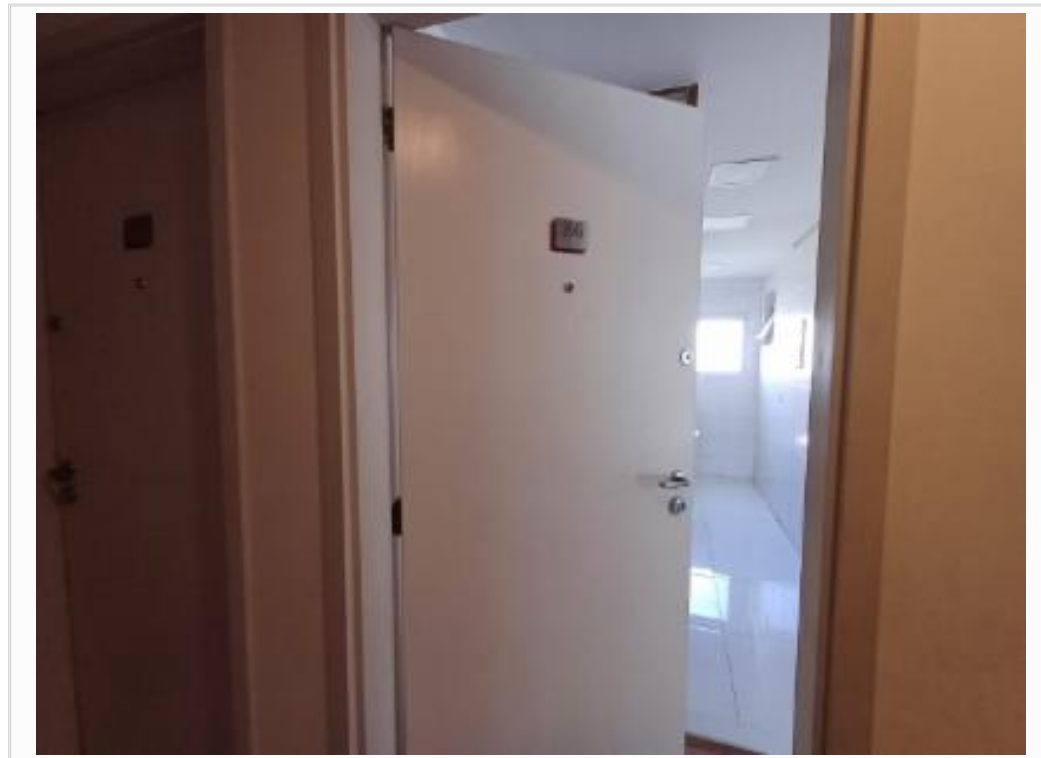
Fachada



Identificação



Identificação



Avaliando



Avaliando



Torre I



Torre I



Vista



Acesso



Cozinha



Lavanderia



Sala



Sacada



Banheiro



Suíte



Suíte



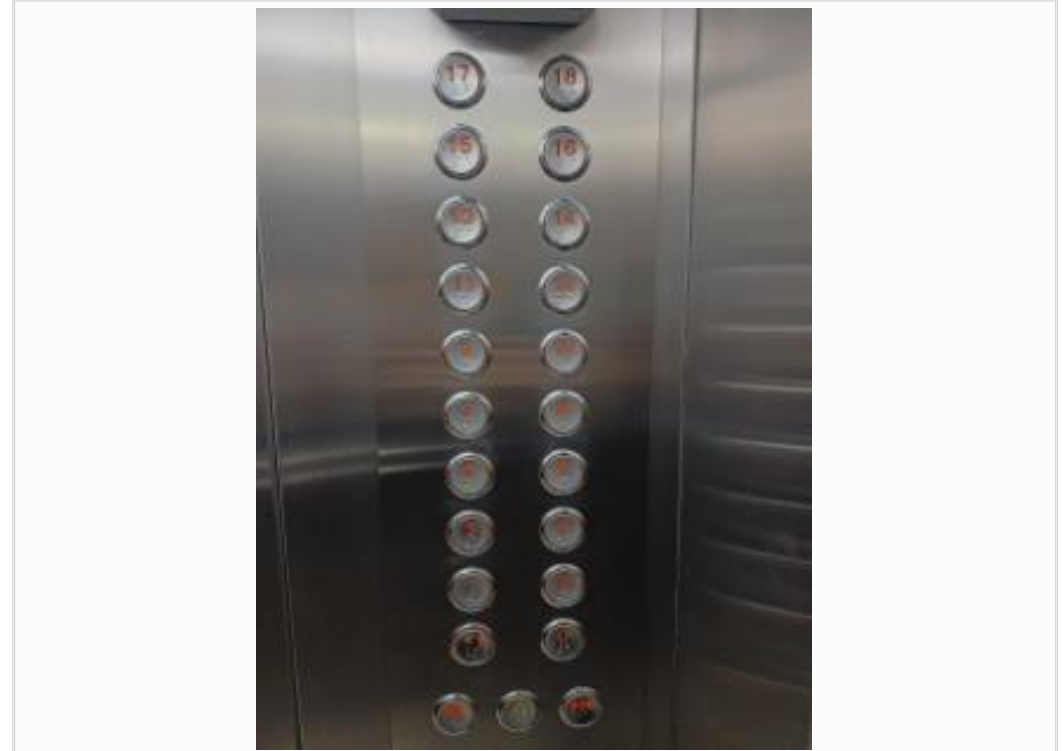
Suíte



Dormitório



Garagem



elevador



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vizinho



Vista



croqui



croqui