

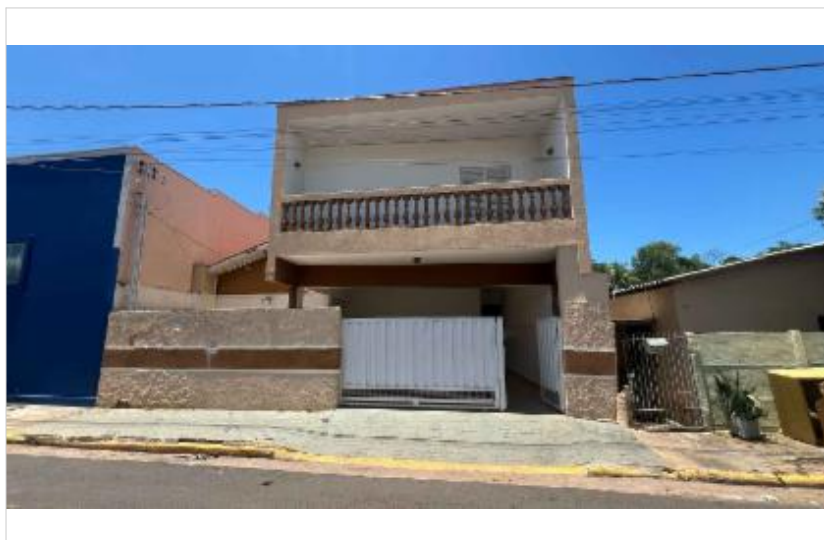
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 06/02/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Marcela Mayara Figueiredo		CPF/CNPJ 413.181.038-78

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Esperança	Número 57	Complemento LT 68 QD A	
Bairro Vila Bandeirantes	Município Tupã	UF SP	CEP 17601390
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12882	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI de Tupã/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 675.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 465.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL
IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
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 2
11 - N° de Banheiros 4	12 - N° de Dormitórios 5
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 309.3
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 309.3
21 - Área Averbada (em m²) 309.3	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Sala de Estar / Visitas	4	Cerâmico	Pintura	Gesso
Dormitório	4	Cerâmico	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Gesso
Banheiro Social	3	Cerâmico	Cerâmico	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Cerâmico	Gesso
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

 Água
 Energia Elétrica
 Esgoto Sanitário
 Iluminação Pública
 Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

 Segurança
 Lazer
 Centro Comercial
 Ônibus
 Coleta de Lixo
 Clínicas/Hospitais
 Parque

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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

370

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

37

07 - Lado Esquerdo (em metros)

37

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?

Não

05 - Observações

No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 370,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (375,00m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Marcela

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(14) 99643-2853

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Driely Miranda Machado; CAU/CREA: 249370-5; Data da Vistoria: 07/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Marcela ; Contato: (14) 99643-2853; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Suíte, 4 Sala de Estar / Visitas, 4 Dormitório, 1 Cozinha, 3 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Banheiro Suíte, 2 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). O imóvel avaliado apresenta manchas de infiltração e umidade que necessitarão de reparos, entretanto não comprometem a estrutura do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 270.000,00



Endereço
Rua Antônio Digigow, 0/0 , Parque das Nacoes

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 270.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
380,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/terreno/tupa/parque-das-nacoes/13644>

AMOSTRA 2

R\$ 380.000,00



Endereço
Rua Palmira Moreschi Tayano, 0/0 , Parque Universitário II

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 380.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
507,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/terreno/tupa/parque-universitario-i/13770>

AMOSTRA 3

R\$ 350.000,00



Endereço
Rua Tupiniquins, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 350.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
900,00 Médio Terreno Plano

URL
Via telefone

AMOSTRA 4

R\$ 229.000,00



Endereço
Rua Comerciante Mário Baiotto, 0/0 , Parque Universitário

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 229.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
270,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/commerce/listing/3515613252077286/?media_id=0&ref=share_attachment&locale=pt_BR

AMOSTRA 5

R\$ 140.000,00



Endereço
Rua Argentina, 0/0 , Jardim America

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 140.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
192,00 Médio Terreno Plano

URL
https://onehouse.site.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/tupa/sp/vila-vargas/TE0077_ONEHOU

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 675.000,00
Fator de liquidez	0,6888
Valor de venda forçada	R\$ 465.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 675.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Driely Miranda Machado; CAU/CREA: 249370-5; Data da Vistoria: 07/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Marcela ; Contato: (14) 99643-2853; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Suíte, 4 Sala de Estar / Visitas, 4 Dormitório, 1 Cozinha, 3 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Banheiro Suíte, 2 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). O imóvel avaliado apresenta manchas de infiltração e umidade que necessitarão de reparos, entretanto não comprometem a estrutura do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 7 de Fevereiro 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 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 do avaliando



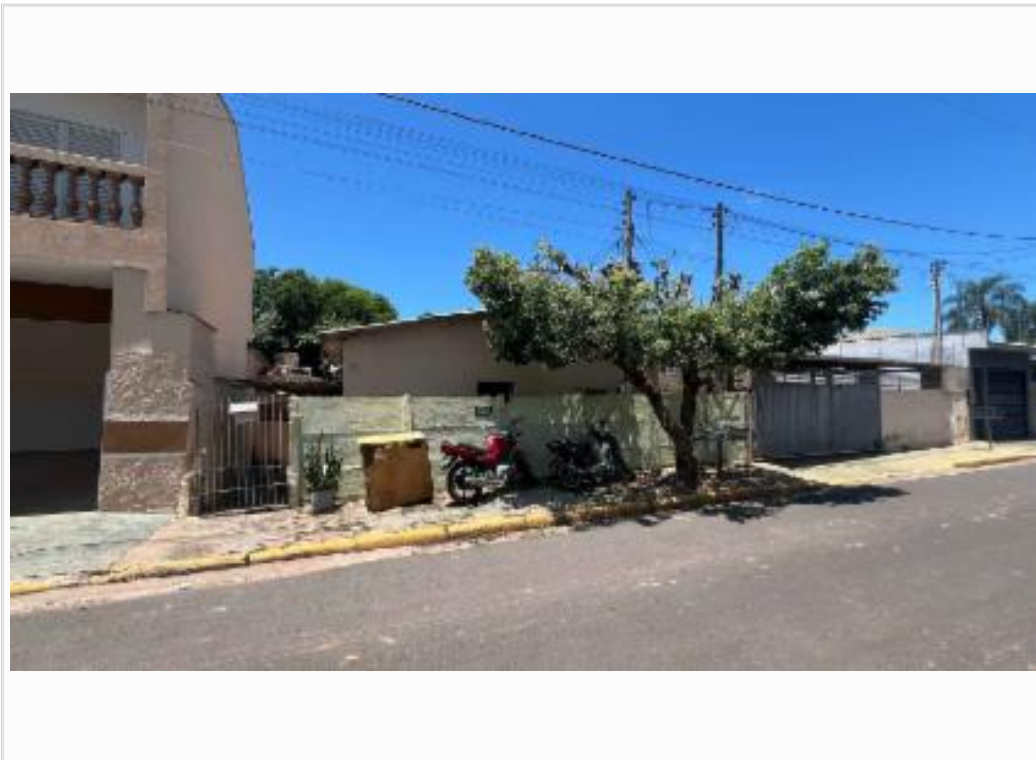
Identificação numérica do avaliando



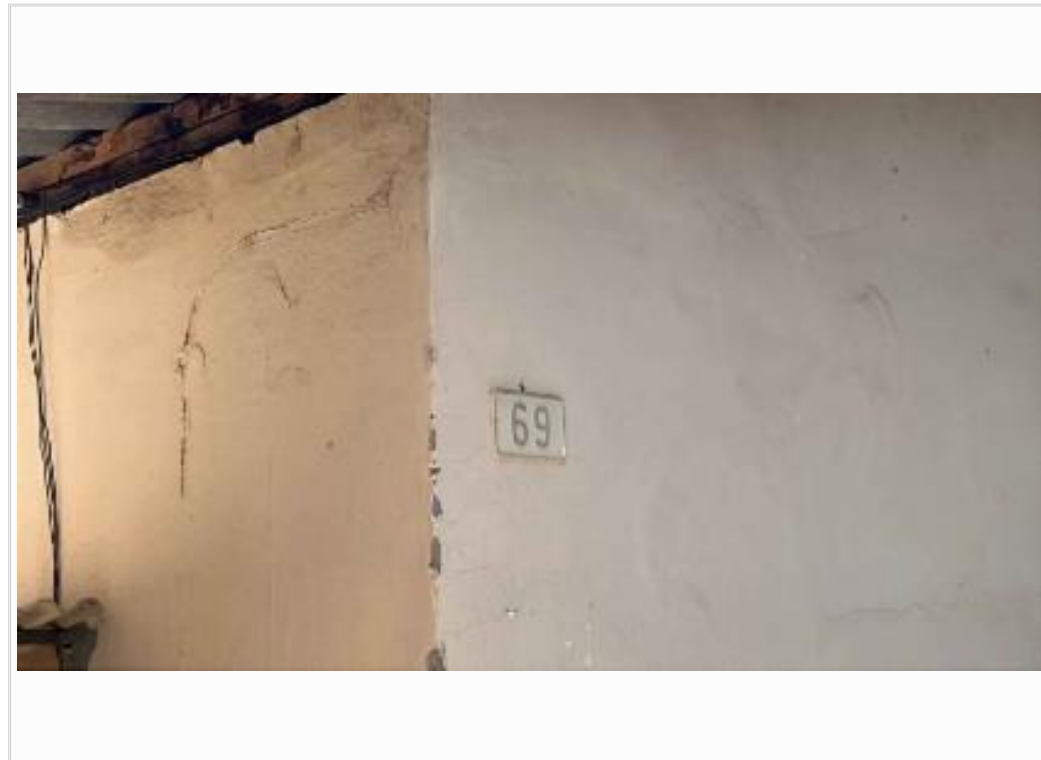
Vista do logradouro



Vista do logradouro



Vizinho à direita



Identificação do Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Medidor de energia



Hidrômetro



Garagem



Lavabo de serviço



Acesso ao imóvel



Lavanderia



Cozinha



Corredor



Varandão



Quintal



Fundos



Escada de acesso aos quartos



Sala de estar



Sala de estar



Quarto 01



Corredor



Banheiro social



Quarto 02



Quarto 03



Quarto 04



Corredor



Sala



Escada de acesso



Vista da sala



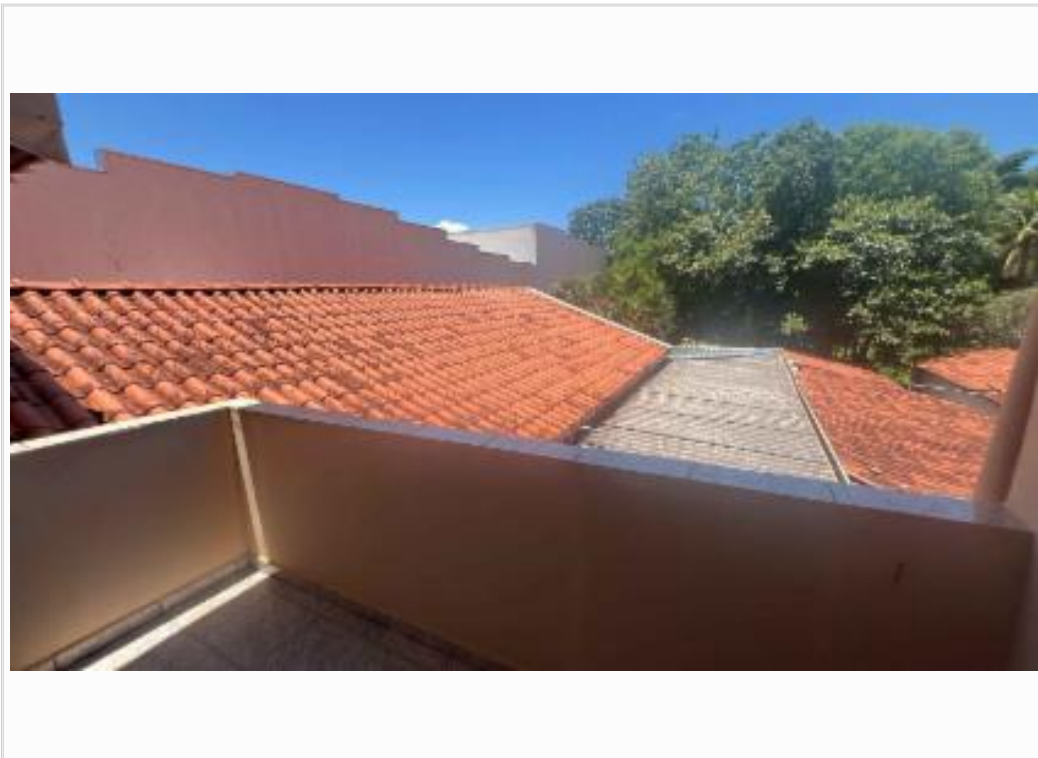
Suíte



Banheiro da suíte



Varanda



Varanda



Mapa do avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Antônio Digigow	Número 0	Complemento 0	Bairro: Parque das Nações	Cidade: Tupã	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de informação: Imobiliária Alfa	Telefone: (14) 3404-5333	
	CEP: 17606-035	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 270.000,00	Valor Residual: R\$ 270.000,00	Preço por m² 710,53	Coordenadas -21,929661 -50,530169	Área Terreno 380,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Palmira Moreschi Tayanano	Número 0	Complemento 0	Bairro: Parque Universitário II	Cidade: Tupã	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de informação: Imobiliária Alfa	Telefone: (14) 3404-5333	
	CEP: 17607-430	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 350.000,00	Valor Residual: R\$ 350.000,00	Preço por m² 749,51	Coordenadas -21,929661 -50,524053	Área Terreno 507,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Tupiniquins	Número 0	Complemento 0	Bairro: Centro	Cidade: Tupã	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de informação: Marcos	Telefone: (14) 99651-5015	
	CEP: 17601-050	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 350.000,00	Valor Residual: R\$ 350.000,00	Preço por m² 388,89	Coordenadas -21,919858 -50,508975	Área Terreno 900,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Comerciante Mário Baiotto	Número 0	Complemento 0	Bairro: Parque Universitário	Cidade: Tupã	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de informação: Evandro Vinagrinho	Telefone: (14)99748-8311	
	CEP: 17607-515	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 229.000,00	Valor Residual: R\$ 229.000,00	Preço por m² 848,15	Coordenadas -21,919858 -50,530708	Área Terreno 270,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Argentina	Número 0	Complemento 0	Bairro: Jardim America	Cidade: Tupã	UF: São Paulo
	Terreno Sem Beneficiárias			Fonte de informação: One House Imóveis	Telefone: (14) 99771-5455	
	CEP: 17605-250	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 140.000,00	Valor Residual: R\$ 140.000,00	Preço por m² 729,17	Coordenadas -21,934844 -50,523050	Área Terreno 192,00	Área privativa 0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	380,00	270.000,00	710,53	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 643,75
2	507,00	380.000,00	749,51	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 701,65
3	900,00	350.000,00	388,89	0,90	1,20	1,12	1,00	1,00	1,25	1,00	R\$ 548,63
4	270,00	229.000,00	848,15	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 705,51
5	192,00	140.000,00	729,17	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 604,58
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 640,83
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 448,58
										Valor Máximo	R\$ 833,07

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	370,00 m²	Valor do m²	R\$ 640,83	Valor do terreno	R\$ 237.105,42
Área Privativa	309,30 m²	Valor do m²	R\$ 1.413,19	Valor da Construção	R\$ 437.100,00
				Comercialização	R\$ 674.205,42
				Valor do Imóvel	R\$ 674.205,42
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 675.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 238.000,00
Valor da Construção	R\$ 437.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 675.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6888	R\$ 465.000,00

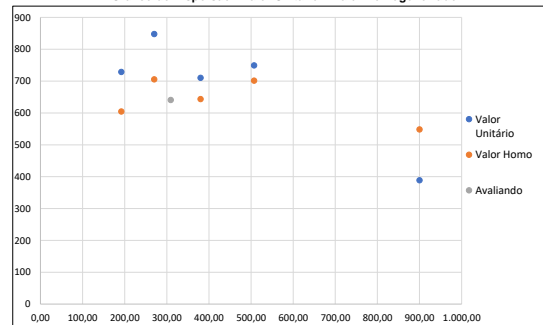
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heratado Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 07 de fevereiro 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\$ 675.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPU: 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. 0,6889	
	465000