

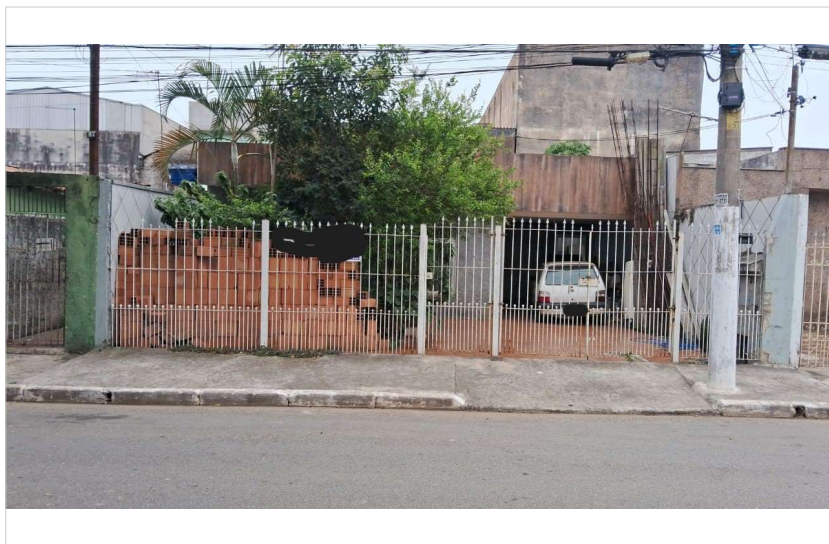
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010255619	Data Solicitação 26/08/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Mayara Carvalho Melo	CREA A265487-3
Proponente RICARDO OLIVEIRA DA CUNHA		CPF/CNPJ 371.833.688-07

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Elias Monteiro Cardoso	Número 99	Complemento Lote 59, Quadra E	
Bairro Vila Clara	Município São Paulo	UF SP	CEP 8022130
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 67245	Núm. Registro de Imóveis 12º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 905.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 652.000,00

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) 35
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 127.4
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 127.4
21 - Área Averbada (em m²) 127.4	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 Metrô Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 Metrô	
TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 255	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 10	06 - Lado Direito (em metros) 25.5
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25.5	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 Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Ronaldo Silva Liberato; CAU/CREA: A89509-1; Data da Vistoria: 29/08/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 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 paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 650.000,00	
	Endereço R. Planta da Sorte, 34/- , Itaquera		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 650.000,00	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS650000-id-2680417495/		
AMOSTRA 2		R\$ 700.000,00	
	Endereço R. Edmundo de Paula Coelho, 0/- , Itaquera		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 700.000,00	
	Área do terreno 290,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-290m2-venda-RS700000-id-2640035305/		
AMOSTRA 3		R\$ 615.000,00	
	Endereço Rua São Francisco do Piauí, 0/- , Itaquera		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 615.000,00	
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-200m2-venda-RS615000-id-2675884229/		
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00	
	Endereço Rua Professor Brito Machado, 212/- , Itaquera		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 350.000,00	
	Área do terreno 123,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-123m2-venda-RS350000-id-2729359715/		
AMOSTRA 5		R\$ 640.000,00	
	Endereço Avenida Pires do Rio, 0/- , Itaquera		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 640.000,00	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS640000-id-2702395583/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 905.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 652.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 905.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Ronaldo Silva Liberato; CAU/CREA: A89509-1; Data da Vistoria: 29/08/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 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 paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

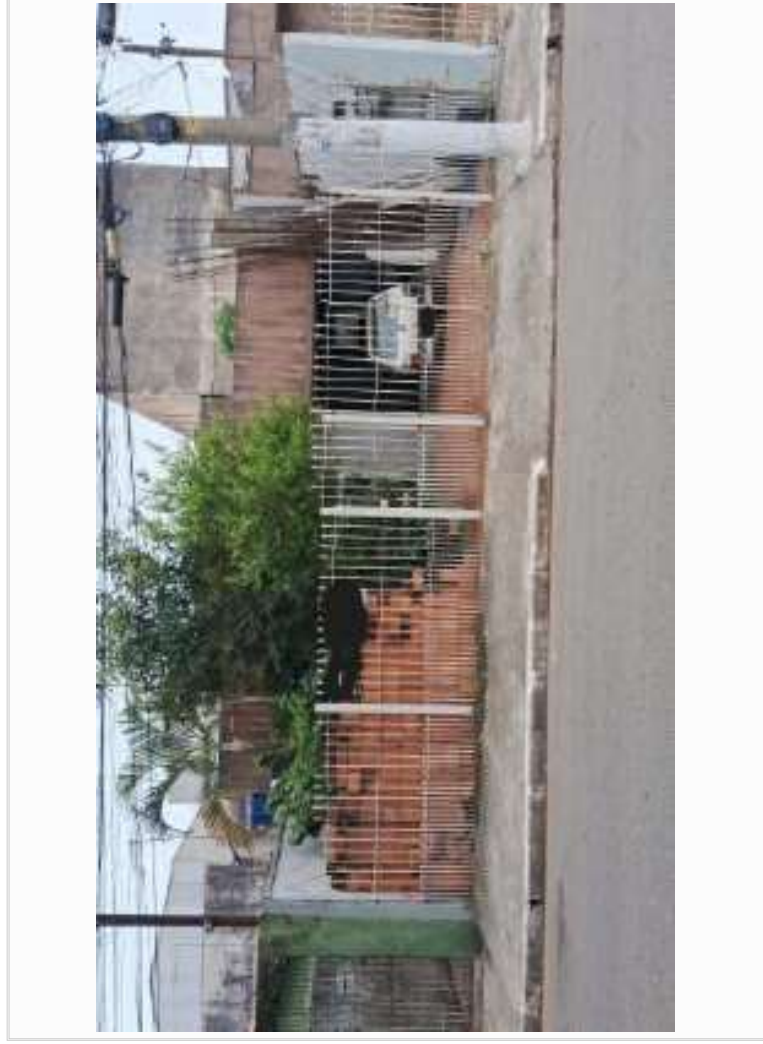
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 30 de Agosto de 2024



Mayara Carvalho Melo
A265487-3

- 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



PLACA



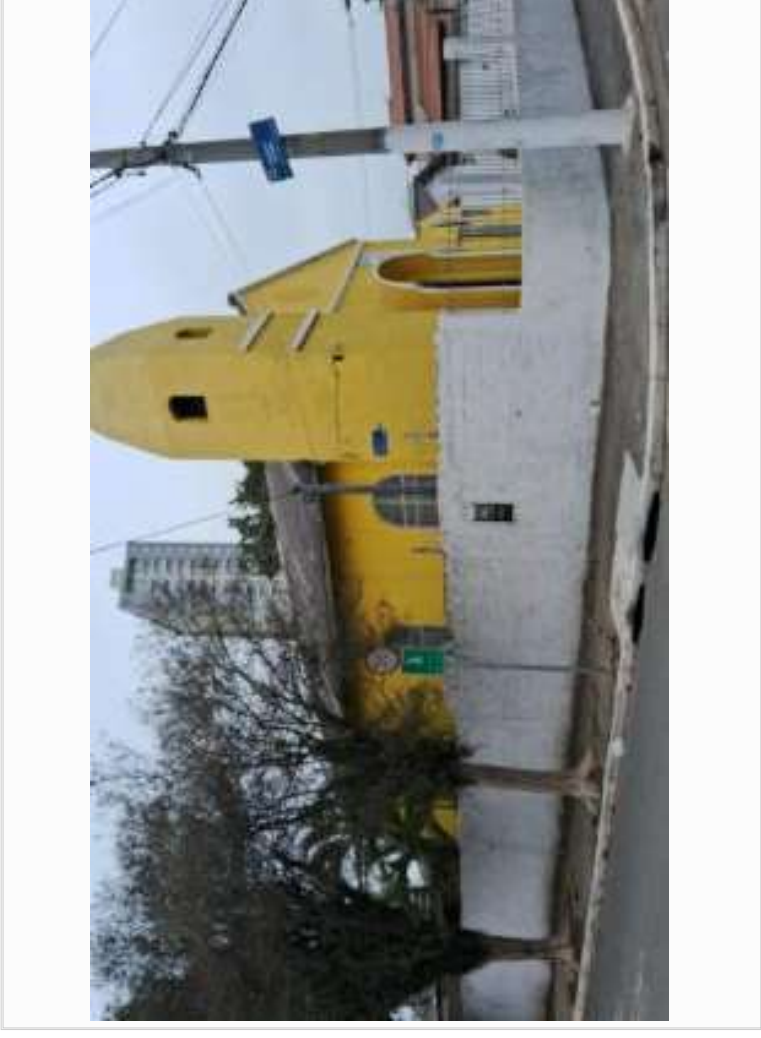
RUA



RUA



NUMERAÇÃO DO IMÓVEL



IMÓVEL FRENTE



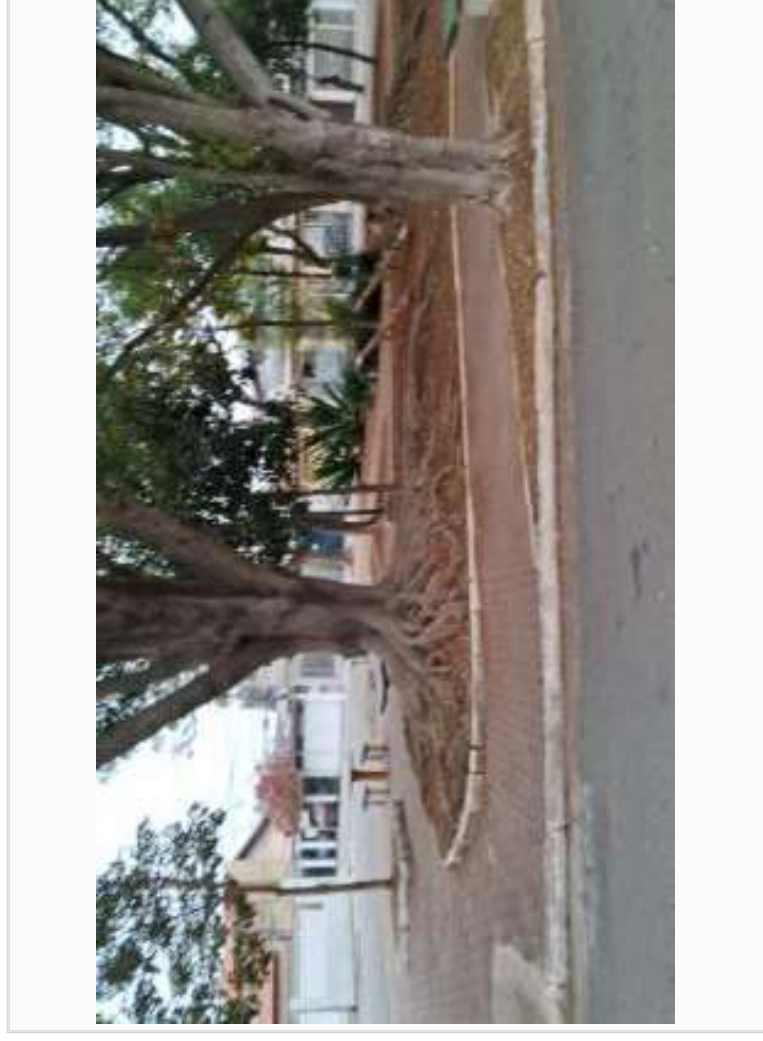
IMOVEL ESQUERDA



NUMERO IMOVEL ESQUERDA



PLACA PRACA



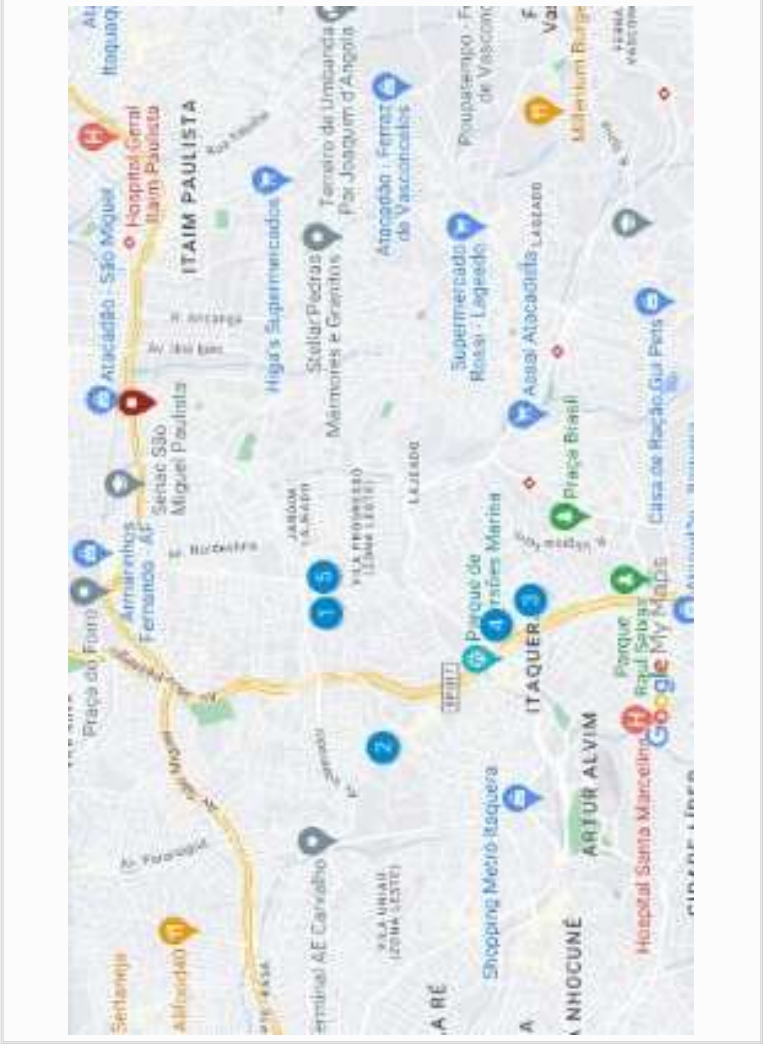
PRAÇA FRENTE



VIZINHO DIREITA



Croqui 01



Croqui 02

Amostras

	Endereço: Logradouro R. Planta da Sorte	Número 34	Complemento -	Bairro: Itaquera	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: EFS Gestor Imobiliário	Telefone: (11) 97232-3948	
CEP: 08235-010	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 650.000,00	Valor Residual: R\$ 650.000,00	Preço por m² 2.600,00	Coordenadas -23.516161, -46.447929	Frete 0,00	Área Terreno 250,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Edmundo de Paula Coelho	Número 0	Complemento -	Bairro: Itaquera	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: Zona Leste Imóveis	Telefone: (11) 2674-6000	
CEP: 08235-790	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 700.000,00	Valor Residual: R\$ 700.000,00	Preço por m² 2.413,79	Coordenadas -23.522848, -46.464533	Frete 0,00	Área Terreno 290,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. São Francisco do Piauí	Número 0	Complemento -	Bairro: Itaquera	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: Rusig Empreendimentos Imobiliários Ltda Me	Telefone: (11) 2254-9560	
CEP: 08215-400	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 615.000,00	Valor Residual: R\$ 615.000,00	Preço por m² 3.075,00	Coordenadas -23.539330, -46.446397	Frete 0,00	Área Terreno 200,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Professor Brito Machado	Número 212	Complemento -	Bairro: Itaquera	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: DF Casa Imóveis	Telefone: (11) 3571-6696	
CEP: 08215-000	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 2.845,53	Coordenadas -23.538374, -46.449594	Frete 0,00	Área Terreno 123,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Avenida Pires do Rio	Número 0	Complemento -	Bairro: Itaquera	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo
Terreno Sem Beneficiárias				Fonte de informação: Crédito Real WR Ferreira	Telefone: (11) 2548-6948	
CEP: 08041-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 640.000,00	Valor Residual: R\$ 640.000,00	Preço por m² 2.560,00	Coordenadas -23.515757, -46.443490	Frete 0,00	Área Terreno 250,00	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	250,00	650.000,00	2.600,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.507,97
2	290,00	700.000,00	2.413,79	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 2.688,84
3	200,00	615.000,00	3.075,00	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.807,61
4	123,00	350.000,00	2.845,53	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.521,52
5	250,00	640.000,00	2.560,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.469,39
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 2.595,03
Saneamento das Amostras (+/- 30%)											Valor Mínimo R\$ 1.816,52
											Valor Máximo R\$ 3.373,53

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	255,00 m²	Valor do m²	R\$ 2.595,03	Valor do terreno	R\$ 661.731,68
Área Privativa	127,40 m²	Valor do m²	R\$ 1.908,16	Valor da Construção	R\$ 243.100,00
				Comercialização	R\$ 904.831,68
				Valor do Imóvel	R\$ 904.831,68
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 905.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 662.000,00
Valor da Construção	R\$ 243.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 905.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,72 R\$ 650.000,00

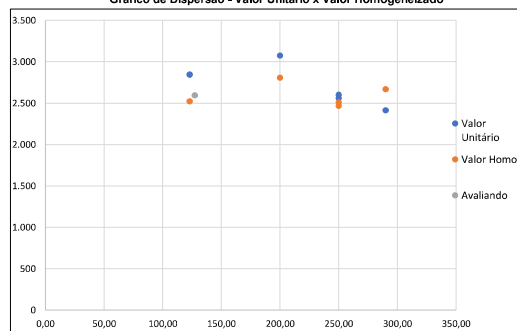
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Mayara Carvalho Melo	CAU Nº	A285487-3
Local de data	São Paulo, 30 de agosto de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	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\$ 905.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	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.	0,718232 <input type="text" value="650000"/>