

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010240766	Data Solicitação 14/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ANDERSON AZEVEDO CRUZ DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 224.243.408-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José Castrioto	Número 87	Complemento Apto 27 do Bloco F	
Bairro Parque Nova Esperança	Município São José dos Campos	UF SP	CEP 12226160
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 24458	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de São José dos	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****44,39m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 5.040,67/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 224.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 161.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 44.39
19 - Área Comum (em m²) 44.87	20 - Área Total (em m²) 89.26
21 - Área Averbada (em m²) 89.26	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
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Playground Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite	

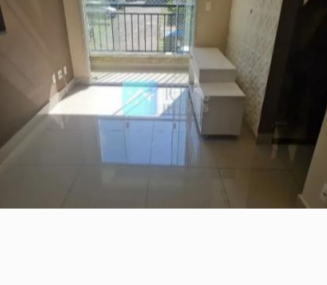
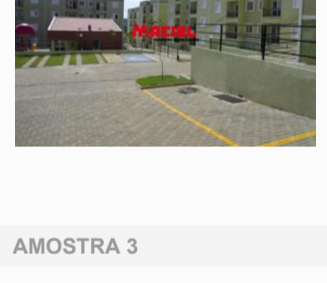
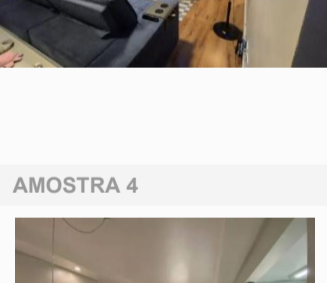
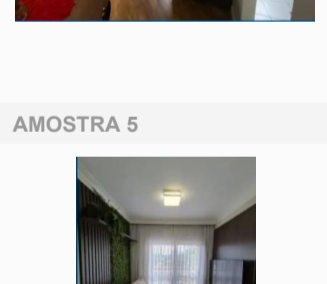
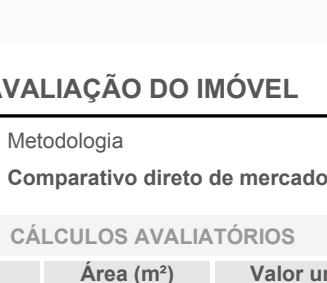
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus 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 - Fração ideal (em %) 0,01

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 Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Nova Esperança Cerejeira. Dados do Vistoriador: Nome: Aline Luana Leite Leal Soares; CAU/CREA: A54156-7; Data da Vistoria: 16/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta nº 164. 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. Localização exata do imóvel foi obtida através do nome do condomínio averbado. 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 cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 220.000,00																								
 <p>Endereço Rua José Castrioto, 87/0 , Parque Nova Esperança</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>45,00</td> <td>R\$ 220.000,00</td> <td>R\$ 4.888,89</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-45m2-venda-RS220000-id-2771292934/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		45,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.888,89		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
45,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.888,89																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							
 <p>Endereço Rua José Castrioto, 87/0 , Parque Nova Esperança</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>47,00</td> <td>R\$ 246.000,00</td> <td>R\$ 5.234,04</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Parque-Nova-Esperanca/26709</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		47,00	R\$ 246.000,00	R\$ 5.234,04		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		R\$ 246.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
47,00	R\$ 246.000,00	R\$ 5.234,04																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							
 <p>Endereço Rua José Castrioto, 87/0 , Parque Nova Esperança</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>47,00</td> <td>R\$ 245.000,00</td> <td>R\$ 5.212,77</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-47m2-venda-RS245000-id-2790340613/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		47,00	R\$ 245.000,00	R\$ 5.212,77		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		R\$ 245.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
47,00	R\$ 245.000,00	R\$ 5.212,77																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							
 <p>Endereço Rua José Castrioto, 127/0 , Parque Nova Esperança</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 275.000,00</td> <td>R\$ 5.500,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS275000-id-2764828013/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		50,00	R\$ 275.000,00	R\$ 5.500,00		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		R\$ 275.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
50,00	R\$ 275.000,00	R\$ 5.500,00																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							
 <p>Endereço Rua José Castrioto, 127/0 , Parque Nova Esperança</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>47,00</td> <td>R\$ 250.000,00</td> <td>R\$ 5.319,15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-nova-esperanca-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-47m2-venda-RS250000-id-2806121177/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		47,00	R\$ 250.000,00	R\$ 5.319,15		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		R\$ 250.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
47,00	R\$ 250.000,00	R\$ 5.319,15																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	45,00	R\$ 4.888,89	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.644,45
2	47,00	R\$ 5.234,04	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	-	-	-	1,020	S	R\$ 5.071,78
3	47,00	R\$ 5.212,77	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	1,010	S	R\$ 5.001,65
4	50,00	R\$ 5.500,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	1,030	S	R\$ 5.381,75
5	47,00	R\$ 5.319,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	1,010	S	R\$ 5.103,72
		R\$ 5.230,97												R\$ 5.040,67

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.040,67	R\$ 3.528,47	R\$ 6.552,87

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.040,67	R\$ 4.859,71	R\$ 5.221,64
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
264,4786	5,2469	1,53	0,0718

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
44,39	R\$ 5.040,67	R\$ 223.755,41	

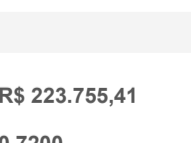
QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 223.755,41
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 161.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 224.000,00

COMENTÁRIOS	
Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Nova Esperança Cerejeira. Dados do Vistoriador: Nome: Aline Luana Leite Leal Soares; CAU/CREA: A54156-7; Data da Vistoria: 16/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta nº 164. 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. Localização exata do imóvel foi obtida através do nome do condomínio averbado. 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 cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 16 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 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 condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Identificação nominal do condomínio



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho frontal



Mapa do avaliando



Mapa amostral



Planta dos blocos extraído do site da incorporadora