

DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010295154</b>	Data Solicitação <b>21/06/2024</b>	
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Elison Natanael Simão</b>	CREA <b>A303628-6</b>	
Proponente <b>ANDRE ADAMICH OLIVEIRA MOURA</b>		CPF/CNPJ <b>719.537.884-59</b>	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua dos Antúrios</b>	Número <b>96</b>	Complemento <b>Lote 06, Quadra 15</b>	CEP <b>13380576</b>
Bairro <b>Jardim Primavera</b>	Município <b>Nova Odessa</b>	UF <b>SP</b>	
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>12.540</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º</b>	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA <b>Outra</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO <b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO <b>III</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA</b> <b>R\$ 1.253.000,00</b>
<b>VALOR DE VENDA FORÇADA</b> <b>R\$ 890.000,00</b>

## VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	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 Outro - Vistoria Externa	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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Vistoria Externa
17 - Esquadrias Outro - Vistoria Externa	18 - Área Privativa (em m²) 164.14
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 164.14
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 164.14
23 - Face do Imóvel	

## 24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	-	-	-

## CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar 1
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Vistoria externa	08 - Uso do Edifício Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Interfone

**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**Segurança  
Lazer  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária**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**

Irregular

**03 - Área (em m²)**

318,62

**04 - Testada/Frente (em metros)**

12,1

**05 - Fundos (em metros)**

16,32

**06 - Lado Direito (em metros)**

25

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

22,47

**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

<p><b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Não</p>	<p><b>04 - Observações</b> Vistoria Externa</p>
<p><b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim</p>	<p><b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não</p>
<p><b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Não</p>	<p><b>08 - Observações</b> Vistoria Externa</p>
<p><b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Não</p>	<p><b>10 - Observações</b> Vistoria Externa</p>
<p><b>11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim</p>	<p><b>12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Não</p>
<p><b>13 - Observações</b> Vistoria Externa</p>	<p><b>14 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Não</p>
<p><b>15 - Observações</b> Vistoria Externa</p>	<p><b>16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Não</p>
<p><b>17 - Observações</b> Vistoria Externa</p>	<p><b>18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim</p>
<p><b>19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Não</p>	<p><b>20 - Observações</b> Vistoria Externa</p>
<p><b>21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim</p>	<p><b>22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não</p>
<p><b>CONCLUSÃO</b></p>	
<p><b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria Externa</p>	<p><b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria Externa</p>
<p><b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria Externa</p>	<p><b>04 - Observações Finais</b> Dados do Vistoriador: Nome: Danilo Cavalcante de Matos; CAU/CREA: 5071134914; Data da Vistoria: 25/06/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria externa, logo, 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.</p>

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 320.000,00	
	Endereço Avenida Rodolfo Kivitz, 0 , Zona Predominantemente Residencial Dois ( ZPR 2)		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 320.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	300,00	Médio	Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-velho-bairros-nova-odessa-300m2-venda-RS320000-id-2713599239/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-velho-bairros-nova-odessa-300m2-venda-RS320000-id-2713599239/</a>			
AMOSTRA 2		R\$ 315.000,00	
	Endereço Avenida Rodolfo Kivitz, 0 , Zona Predominantemente Residencial Dois ( ZPR 2)		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 315.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	302,00	Médio	Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-velho-bairros-nova-odessa-302m2-venda-RS315000-id-2696827215/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-engenho-velho-bairros-nova-odessa-302m2-venda-RS315000-id-2696827215/</a>			
AMOSTRA 3		R\$ 300.000,00	
	Endereço Avenida Rodolfo Kivitz, 0 , Zona Predominantemente Residencial Dois ( ZPR 2)		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 300.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	300,00	Médio	Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dona-maria-azinha-bairros-nova-odessa-com-garagem-300m2-venda-RS300000-id-2697050730/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dona-maria-azinha-bairros-nova-odessa-com-garagem-300m2-venda-RS300000-id-2697050730/</a>			
AMOSTRA 4		R\$ 290.000,00	
	Endereço Avenida Rodolfo Kivitz, 0 , Zona Predominantemente Residencial Dois ( ZPR 2)		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 290.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	300,00	Médio	Active até 10%
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dona-maria-azinha-bairros-nova-odessa-300m2-venda-RS290000-id-2713598721/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dona-maria-azinha-bairros-nova-odessa-300m2-venda-RS290000-id-2713598721/</a>			
AMOSTRA 5		R\$ 362.000,00	
	Endereço Avenida Rodolfo Kivitz, 0 , Zona Predominantemente Residencial Dois ( ZPR 2)		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 362.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	301,00	Médio	Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dona-maria-azinha-bairros-nova-odessa-301m2-venda-RS362000-id-2721021669/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dona-maria-azinha-bairros-nova-odessa-301m2-venda-RS362000-id-2721021669/</a>			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundação
Outra	III	II

#### QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.253.000,00
Fator de liquidez	0,7100
Valor de venda forçada	R\$ 890.000,00

#### AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.253.000,00
--	------------------

#### COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Danilo Cavalcante de Matos; CAU/CREA: 5071134914; Data da Vistoria: 25/06/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Vistoria externa, logo, 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.

#### RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 26 de Junho de 2024



Elison Natanael Simão  
A303628-6

- 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



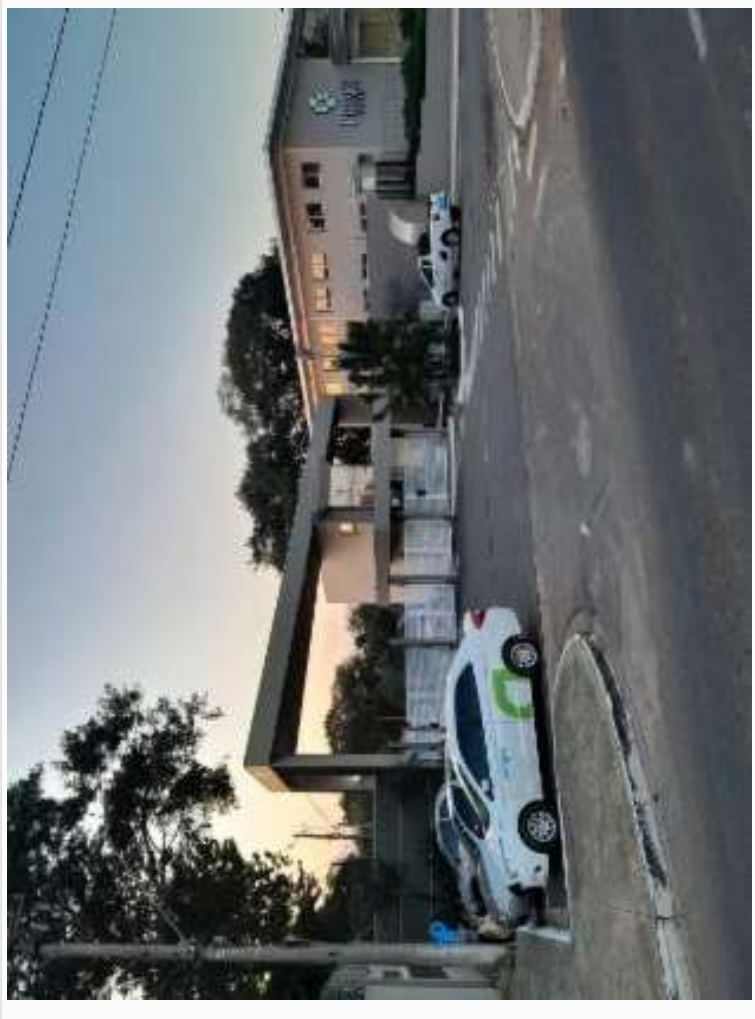
VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



ESTACIONAMENTO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



Amostras

	Endereço: Logradouro Av. Rodolfo Kivitz CEP: 13380-530 Valor de venda: R\$ 320,000.00 Valor Residual: R\$ 320,000.00 Preço por m² 1,066.87	Número 1957 Complemento Residencial Engenho Velho Coordenadas -22,78468 -47,30507	Bairro: Virim e Tres de Maio Cidade: Nova Odessa UF: São Paulo	Fonte de informação: Gáluga Administração e Venda Telefone: (19) 99446-4468 Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Endereço: Logradouro Av. Rodolfo Kivitz CEP: 13380-530 Valor de venda: R\$ 315,000.00 Valor Residual: R\$ 315,000.00 Preço por m² 1,043.05	Número 1957 Complemento Residencial Engenho Velho Coordenadas -22,7818 -47,30842	Bairro: Jardim Primavera Cidade: Nova Odessa UF: São Paulo	Fonte de informação: Fernanda Alves Telefone: (19) 98931-4766 Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Endereço: Logradouro Av. Rodolfo Kivitz CEP: 13380-530 Valor de venda: R\$ 300,000.00 Valor Residual: R\$ 300,000.00 Preço por m² 1,000.00	Número 1646 Complemento Residencial Jardim Vitória Coordenadas -22,7906 -47,30717	Bairro: Jardim Dona Maria Azenha Cidade: Nova Odessa UF: São Paulo	Fonte de informação: Remax Suprema Telefone: (19) 99762-4900 Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Endereço: Logradouro Av. Rodolfo Kivitz CEP: 13380-530 Valor de venda: R\$ 290,000.00 Valor Residual: R\$ 290,000.00 Preço por m² 966.67	Número 0 Complemento Residencial Primavera Coordenadas -22,78847 -47,30949	Bairro: Jardim Dona Maria Azenha Cidade: Nova Odessa UF: São Paulo	Fonte de informação: Gáluga Administração e Venda Telefone: (19) 99446-4468 Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Endereço: Logradouro Av. Rodolfo Kivitz CEP: 13380-530 Valor de venda: R\$ 362,000.00 Valor Residual: R\$ 362,000.00 Preço por m² 1,202.66	Número 0 Complemento Residencial Primavera Coordenadas -22,78811 -47,30975	Bairro: Jardim Dona Maria Azenha Cidade: Nova Odessa UF: São Paulo	Fonte de informação: Acapulco Imóveis Telefone: (19) 3471-4343 Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0

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	300,00	320,000,00	1,066,67	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	RS 998,19
2	302,00	315,000,00	1,043,05	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	RS 977,71
3	300,00	300,000,00	1,000,00	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	RS 935,81
4	300,00	290,000,00	966,67	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,05	1,00	RS 950,53
5	301,00	362,000,00	1,202,66	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	RS 1,126,39
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 997,73</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	RS 698,41
										Valor Máximo	RS 1,297,04

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	318,82 m²	Valor do m²	RS 997,73	Valor do terreno	RS 317,895,41
Área Privativa	164,14 m²	Valor do m²	RS 5,694,53	Valor da Construção	RS 934,700,00
				Comercialização	RS 1,252,595,41
				Valor do Imóvel	RS 1,252,595,41
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>RS 1,253,000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	RS 318,000,00
Valor da Construção	RS 935,000,00
<b>Valor de Avaliação Conforme Mercado</b>	<b>RS 1,253,000,00</b>
Valor Anexo	RS -
Valor Anexo	RS -
Valor Anexo	RS -
Valor de Liquidez	0,71
	RS 891,000,00

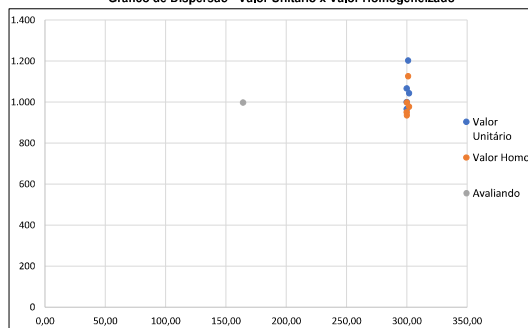
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Elison Natanael Simão	CAU Nº	A303628-6
Local de data	São Paulo, 26 de junho 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 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	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

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 1.253.000,00</b>			
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: 3,93% IPCA 12 meses	
Comissão de venda: 0,60% ao mês		Custo financeiro: 6,32% ao ano	
<b>Total 1: 0,92% ao mês</b>		<b>Total 2: 0,51% ao mês</b>	
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = <b>1,43% fixas + financeiras</b>			
Prazo de Comercialização:	<b>24 meses</b>	(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.			
	0,7110934	<b>891000</b>	