

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010089927 - 0	Data Solicitação 14/03/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente WENDERSON CLARO		CPF/CNPJ 366.954.768-10

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antonio Ricieri Mariotto	Número 110	Complemento Lote 08 / Quadra SAQ 8	
Bairro Chavantes Novo	Município Chavantes	UF SP	CEP 18970202
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1741	Núm. Registro de Imóveis 14.223-2	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 254.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 175.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
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) 129.66
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 129.66
21 - Área Averbada (em m²) 129.66	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

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
 Escola
 Rede Bancária
 Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

288

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

24

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24

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

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Otávio Pazete; CAU/CREA: A1347160; Data da Vistoria: 29/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas. 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 construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 42.000,00		
	Endereço			
	Rua José Martins, 0/0 , Vila das Flores			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 42.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
220,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-em-otima-localizacao-1379336323?lis=listing_1100				
AMOSTRA 2		R\$ 45.000,00		
	Endereço			
	Rua Amapola, 0/0 , Vila das Flores			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 45.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
225,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.houseimob.com.br/imovel/terreno-chavantes-225-m/TE0098-HOVE?from=sale				
AMOSTRA 3		R\$ 60.000,00		
	Endereço			
	Rua Nelson Sabatine, 0/0 , Vila das Flores			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 60.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
270,22	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.houseimob.com.br/imovel/terreno-chavantes-270-m/TE0043-HOVE?from=sale				
AMOSTRA 4		R\$ 70.000,00		
	Endereço			
	Rua Melvin Jones, 0/0 , Residencial Julio Silva			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 70.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
230,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.houseimob.com.br/imovel/terreno-chavantes-230-m/TE0065-HOVE?from=sale				
AMOSTRA 5		R\$ 43.652,96		
	Endereço			
	Rua Odetino Pereira Moitinho, 318/0 , Vila das Flores			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	6	1	2
	Área privativa	Valor		
	150,00	R\$ 43.652,96		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
222,44	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-das-flores-chavantes-sp-150m2-id-2741444760/				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 254.000,00
Fator de liquidez	0,6889
Valor de venda forçada	R\$ 175.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 254.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Otávio Pazete; CAU/CREA: A1347160; Data da Vistoria: 29/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Vagas. 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 construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 31 de Março 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.



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO



RUA



RUA



RUA



RUA



PLACA



VIZ



VIZ



VIZ



Croqui Amostras



Croqui Localização

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua José Martins	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila das Flores	Cidade: Chavantes	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Romário A	Telefone: chat	
	CEP: 18970-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 42.000,00	Valor Residual: R\$ 42.000,00	Preço por m² 190,91	Coordenadas -23.037509, -49.717597	Área Terreno: 220,00	Área privativa: 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Amapola	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila das Flores	Cidade: Chavantes	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: houseimob	Telefone: (14) 3326-1094	
	CEP: 18970-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 45.000,00	Valor Residual: R\$ 45.000,00	Preço por m² 200,00	Coordenadas -23.034711, -49.716473	Área Terreno: 225,00	Área privativa: 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Nelson Sabatine	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila das Flores	Cidade: Chavantes	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: houseimob	Telefone: (14) 3326-1094	
	CEP: 18970-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 60.000,00	Valor Residual: R\$ 60.000,00	Preço por m² 222,04	Coordenadas -23.037290, -49.716702	Área Terreno: 270,22	Área privativa: 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Melvin Jones	Número 0	Complemento -	Bairro: Residencial Julio Silva	Cidade: Chavantes	UF: São Paulo
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: houseimob	Telefone: (14) 3326-1094	
	CEP: 18970-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 70.000,00	Valor Residual: R\$ 70.000,00	Preço por m² 304,35	Coordenadas -23.040333, -49.704909	Área Terreno: 230,00	Área privativa: 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Odeino Pereira Molinho	Número 318	Complemento -	Bairro: Vila das Flores	Cidade: Chavantes	UF: São Paulo
	3 Dormitórios 3 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Rubens Casserino	Telefone: (11) 99978-6425	
	CEP: 18970-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 20 anos	Conservação: C - Regular	Padrão: Casa Simples
	Valor de venda: R\$ 351.500,00	Valor Residual: R\$ 43.652,96	Preço por m² 1.580,20	Coordenadas -23.039711, -49.715104	Área Terreno: 222,44	Área privativa: 150,00

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	220,00	42.000,00	190,91	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 160,63
2	225,00	45.000,00	200,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 169,23
3	270,22	60.000,00	222,04	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 196,68
4	230,00	70.000,00	304,35	0,90	0,80	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 204,16
5	222,44	43.652,96	196,25	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 165,58
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 179,25
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 125,48
										Valor Máximo	R\$ 233,03

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	288,00 m²	Valor do m²	R\$ 179,25	Valor do terreno	R\$ 51.625,05
Área Privativa	129,66 m²	Valor do m²	R\$ 1.559,46	Valor da Construção	R\$ 202.200,00
				Comercialização	R\$ 253.825,05
				Valor do Imóvel	R\$ 253.825,05
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 254.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 52.000,00
Valor da Construção	R\$ 202.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 254.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6889	R\$ 175.000,00

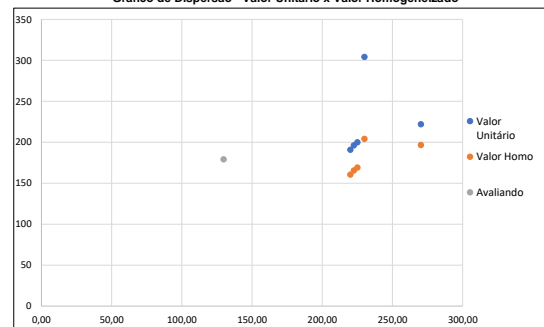
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heratado Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 31 de março 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\$ 254.000,00	
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.	
	0,6890 175000