

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010088231	Data Solicitação 01/10/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente RONALDO TARLE DA CRUZ		CPF/CNPJ 133.982.738-74

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Joaquim Teixeira de Carvalho	Número 485	Complemento Apto: 121 - Res. Michelangelo	
Bairro Canto do Forte	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11700460
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 212959	Núm. Registro de Imóveis R.I. de Praia Grande/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 2.546.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.830.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 4	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 207.26
19 - Área Comum (em m²) 157.9	20 - Área Total (em m²) 365.16
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 365.16
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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	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 - InfraestruturaInterfone
Piscina
Sala de Jogos
Salão de Festas
TV a Cabo
Vigilância Eletrônica**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais**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

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

4.66

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

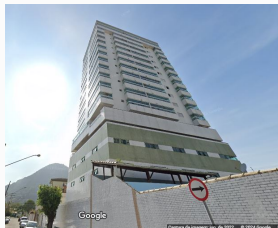
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan dos Santos Martins; CAU/CREA: 5070934832; Data da Vistoria: 03/10/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 4 Vagas, sendo 1 vaga Dupla Coberta; 1 vaga Dupla Coberta. Avaliação baseada em aspectos externos, podendo sofrer alteração mediante vistoria interna e documentação atualizada.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 2.400.000,00


Endereço
Rua Joaquim Teixeira de Carvalho, 485/- , Canto do Forte

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 4
Área privativa 200,00	Valor R\$ 2.400.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 12.000,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.atrria.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-rua-joaquim-teixeira-de-carvalho-praia-grande-sp-no-bairro-canto-do-forte-com-garagem-200m2/64226a9a-dfb1-477f-81ac-e47df476b639>

AMOSTRA 2
R\$ 2.300.000,00


Endereço
Rua dos Expedicionários, 59/- , Canto do Forte

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 3
Área privativa 175,00	Valor R\$ 2.300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 13.142,86	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-175m2-venda-RS2300000-id-2738696950/>

AMOSTRA 3
R\$ 3.000.000,00


Endereço
Rua Brigadeiro Faria Lima, 59/- , Canto do Forte

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 4
Área privativa 260,00	Valor R\$ 3.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.538,46	
Idade aparente 3	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-260m2-venda-RS3000000-id-2633175173/>

AMOSTRA 4
R\$ 3.000.000,00


Endereço
Rua Bahia, 255/- , Canto do Forte

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 4
Área privativa 255,00	Valor R\$ 3.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.764,71	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-255m2-venda-RS3000000-id-2744455815/>

AMOSTRA 5
R\$ 2.650.000,00


Endereço
Rua Brigadeiro Faria Lima, 147/- , Canto do Forte

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 182,00	Valor R\$ 2.650.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 14.560,44	
Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-182m2-venda-RS2650000-id-2710782457/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.546.000,00
Fator de liquidez	0,7186
Valor de venda forçada	R\$ 1.830.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.546.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Jonathan dos Santos Martins; CAU/CREA: 5070934832; Data da Vistoria: 03/10/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 4 Vagas, sendo 1 vaga Dupla Coberta; 1 vaga Dupla Coberta.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 4 de Outubro de 2024



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
05218480320

- 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



fachada



identificação



identificação



placa da rua



vista a direita



vista a esquerda



Elementos

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Joaquim Teixeira de Carvalho	Número: 485	Complemento: -	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande	UF: São Paulo
	3 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 4 Vagas			Fonte de informação: Agência da Praia Imóveis		Telefone: (13) 3357-4546
CEP: 11700-460	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente: 5 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador
Valor de venda: R\$ 2.400.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 12.000,00	Coordenadas: -24.011066121243726, -46.400631842019614	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 200,00	
	Endereço: Logradouro Rua dos Expedicionários	Número: 59	Complemento: -	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande	UF: São Paulo
	1 Dormitórios 2 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 3 Vagas			Fonte de informação: ALEX FERRARI		Telefone: (13) 99204-4614
CEP: 11700-750	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente: 10 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador
Valor de venda: R\$ 2.300.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 13.142,86	Coordenadas: -24.012282698413664, -46.400631842019614	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 175,00	
	Endereço: Logradouro Rua Brigadeiro Faria Lima	Número: 59	Complemento: -	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande	UF: São Paulo
	4 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 4 Vagas			Fonte de informação: Edson Jose		Telefone: (13) 97422-5076
CEP: 11700-630	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente: 3 anos	Conservação: a - Novo	Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador
Valor de venda: R\$ 3.000.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 11.538,46	Coordenadas: -24.015249288583444, -46.4008734578376	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 260,00	
	Endereço: Logradouro Rua Bahia	Número: 255	Complemento: -	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande	UF: São Paulo
	4 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 4 Vagas			Fonte de informação: PASCHOAL CORRETOR		Telefone: (13) 99149-8050
CEP: 11700-280	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente: 5 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador
Valor de venda: R\$ 3.000.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 11.764,71	Coordenadas: -24.012629949643664, -46.4074453039155	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 255,00	
	Endereço: Logradouro Rua Brigadeiro Faria Lima	Número: 147	Complemento: -	Bairro: Canto do Forte	Cidade: Praia Grande	UF: São Paulo
	3 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Imobiliária Jazz		Telefone: (19) 99923-8299
CEP: 11700-630	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente: 8 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador
Valor de venda: R\$ 2.650.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m²: 14.560,44	Coordenadas: -24.014492492965452, -46.400854145986465	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 182,00	

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	200,00	2.400.000,00	12.000,00	0,90	1,00	0,99	1,14	1,00	1,00	1,00	R\$ 12.197,77
2	175,00	2.300.000,00	13.142,86	0,90	1,00	0,96	1,00	1,06	1,01	1,00	R\$ 12.175,39
3	260,00	3.000.000,00	11.538,46	0,90	0,95	1,06	1,14	0,98	1,00	1,00	R\$ 11.673,09
4	255,00	3.000.000,00	11.764,71	0,90	1,00	1,05	1,14	1,00	1,00	1,00	R\$ 12.615,74
5	182,00	2.650.000,00	14.560,44	0,90	0,95	0,97	1,00	1,03	1,02	1,00	R\$ 12.758,11
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 12.284,02
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 8.598,81
										Valor Máximo	R\$ 15.969,23

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00 m²	Valor do m²	0	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	207,26 m²	Valor do m²	R\$ 12.284,02	Valor do Imóvel	R\$ 2.545.986,20
				Comercialização	R\$ 2.545.986,20
				Valor do Imóvel	R\$ 2.545.986,20
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 2.546.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -
Valor da Construção	R\$ 2.546.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 2.546.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7187	R\$ 1.830.000,00

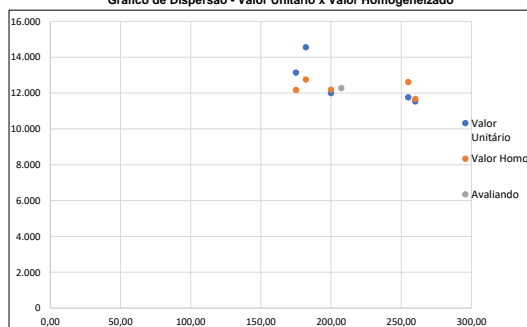
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlanné Alné Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	5070404459
Local de data	São Paulo, 03 de outubro de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Soma
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

Valor Final do Imóvel: R\$ 2.546.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel): IPTU: 0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado): 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.	
	0,7188 1830000