

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010307415	Data Solicitação 06/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente BIANCA SILVA SOUZA	CPF/CNPJ 401.750.038-23	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Prudente de Moraes	Número 1179	Complemento Casa 01		
Bairro Jardim Ribamar	Município Peruíbe	UF SP	CEP 11770000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 28324	Núm. Registro de Imóveis CRI de Perúibe/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

148,00m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.678,38/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 692.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 498.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		148		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
148		148		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
0		0		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa
Acabamento forro/teto		Vistoria externa		

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região		02 - Infraestrutura Urbana		
Residencial Unifamiliar		Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone		
03 - Tipo de Pavimentação		04 - Restritivos		
Asfalto		Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários		06 - Localização		
Lazer Ônibus		Urbano		
07 - Valor dos Imóveis da Região		08 - Área Urbanizada		
Estável		25% - 75%		
09 - Tendência de uso do terreno		10 - Situação do Bairro		
Residencial		Antigo		
11 - Limites do Bairro		12 - Padrão construtivo predominante na Região		
		Normal		
13 - Fatores Valorizantes				
Nenhum				

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Irregular		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
155.3		6.02		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
5.22		25.35		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
25		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?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Não		
03 - Observações		04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		
O IPTU do imóvel não foi apresentado.		Sim		
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		06 - Observações		
Não		Foi fornecida a Certidão de Valor Venal, sem as informações de áreas do imóvel.		
07 - O imóvel possui vaga de garagem?		08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
Não		Sim		
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		12 - O imóvel possui características uni-familiares?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
Sim		Sim		
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?				
Não				

03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
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



Endereço

Rua Prudente de Moraes, 80 , Jardim Ribamar

Tipo de Imóvel

Casa

Área privativa

161,00

Idade aparente

10

Área do terreno

1,00

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 880.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

2

Estado de conservação

Nova|Regular

Topografia

Terreno Plano

Qtd. Vagas

2

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-80m-do-mar-com-3-dormitorios-a-venda-161-m-3009071070.html

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Recife, 300 , Jardim Ribamar

Tipo de Imóvel

Casa

Área privativa

195,00

Idade aparente

10

Área do terreno

1,00

Qtd. Quartos

4

Valor

R\$ 900.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

3

Estado de conservação

Nova|Regular

Topografia

Terreno Plano

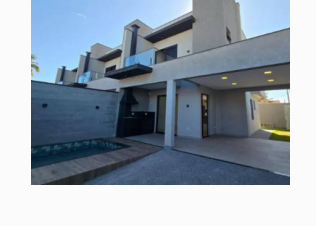
Qtd. Vagas

5

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-400m-do-mar-ribamar-peruibe-sp-2998596066.html

AMOSTRA 3



Endereço

Avenida Rio de Janeiro, 923 , Jardim Barra de Jangadas

Tipo de Imóvel

Casa

Área privativa

130,00

Idade aparente

5

Área do terreno

1,00

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 830.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

2

Estado de conservação

Nova|Regular

Topografia

Terreno Plano

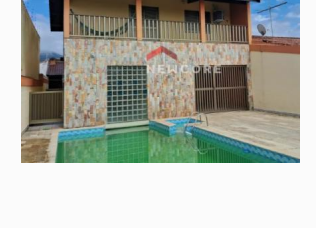
Qtd. Vagas

2

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-ribamar-bairros-peruibe-com-garagem-130m2-venda-RS830000-id-2794687641/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Eduardo Linardi, 594 , Jardim Barra de Jangadas

Tipo de Imóvel

Casa

Área privativa

240,00

Idade aparente

15

Área do terreno

1,00

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 979.250,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

3

Estado de conservação

Regular

Topografia

Terreno Plano

Qtd. Vagas

6

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-ribamar-bairros-peruibe-com-garagem-240m2-venda-RS979250-id-2812910583/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Rui Barbosa, 42 , Jardim Ribamar

Tipo de Imóvel

Casa

Área privativa

184,00

Idade aparente

15

Área do terreno

1,00

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 794.460,00

Padrão de acabamento

Médio

Padrão terreno

Médio

Qtd. Banheiros

2

Estado de conservação

Regular

Topografia

Terreno Plano

Qtd. Vagas

4

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-ribamar-bairros-peruibe-com-garagem-184m2-venda-RS749460-id-2812910583/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	161,00	R\$ 5.465,84	0,95	1,00	1,00	0,98	1,02	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.192,55
2	195,00	R\$ 4.615,38	0,95	1,00	1,00	0,98	1,04	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.472,30
3	130,00	R\$ 6.384,62	0,95	1,00	0,89	0,93	0,97	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 4.791,66
4	240,00	R\$ 4.080,21	0,95	1,00	1,00	1,06	1,06	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 4.341,34
5	184,00	R\$ 4.317,72	0,95	1,00	1,00	1,06	1,06	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 4.594,05
R\$ 4.972,75													R\$ 4.678,38	
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 4.678,38	R\$ 3.274,87	R\$ 6.081,90	

SANEAMENTO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 4.678,38	R\$ 4.451,35	R\$ 4.905,41	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	
331.8029	7.0923	1.53	0.0971	

DETALHAMENTO DOS VALORES				
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)		
148,00	R\$ 4.678,38	R\$ 692.400,42		

Valor de venda forçada		R\$ 498.000,00
AVALIAÇÃO FINAL		
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 692.000,00



Fachada



Identificação numérica



Identificação numérica



Fachada



Vista da rua



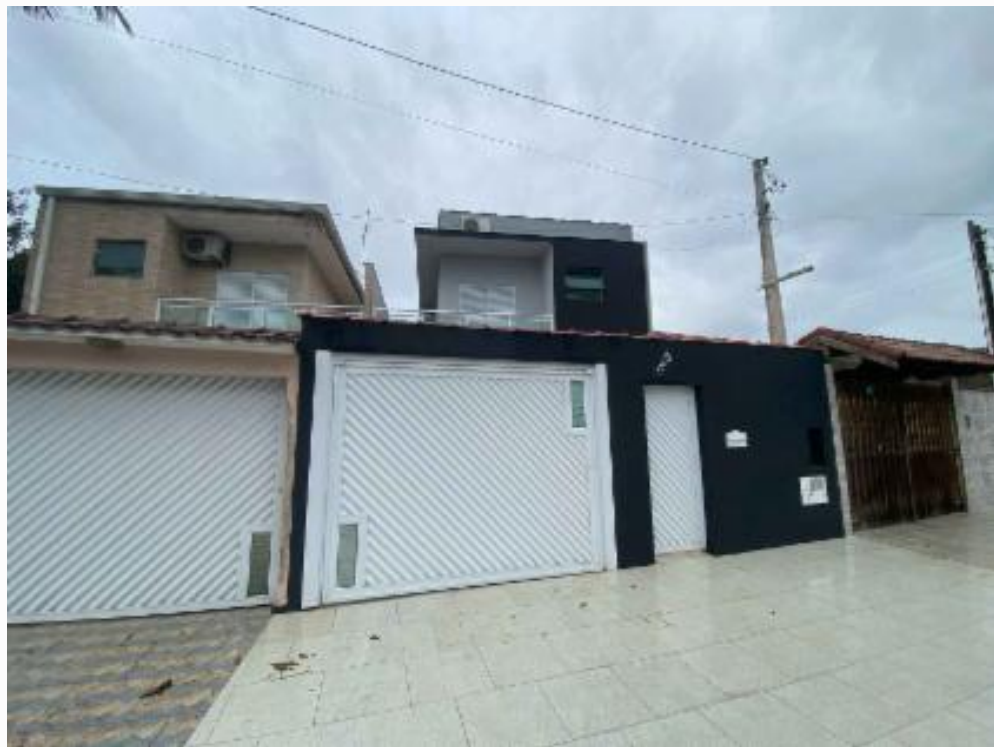
Vista da rua



Vizinho a esquerda



Vizinho a esquerda



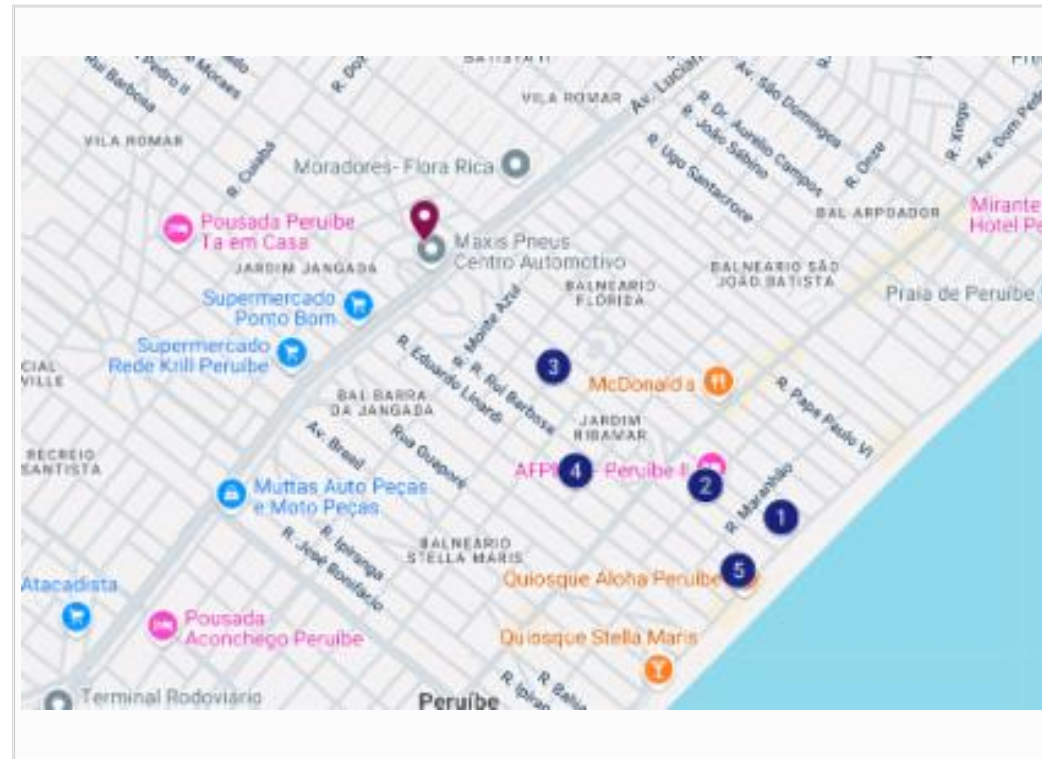
Vizinho a direita



Vizinho a direita



Croqui do avaliando



Croqui das amostras