



Garagem



Garagem

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Tuffi Aidar	Número 297	Complemento -	Bairro: Jardim Capitão	Cidade: Sorocaba	UF: SP
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Zap Imóveis	Telefone: (15)2101-6161	
	CEP: 18052-320	STATUS: Oferta		Idade Aparente 5 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 230.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 4.038,46	Frete 0,00	Área Terreno 0,00	Área privativa 52,00
	Endereço: Logradouro Rua Tuffi Aidar	Número 297	Complemento -	Bairro: Jardim Capitão	Cidade: Sorocaba	UF: SP
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Ae Patrimônio Consultores Imobiliários LTDA	Telefone: (99) 9999-9999	
	CEP: 18052-320	STATUS: Oferta		Idade Aparente 5 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 230.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 4.423,08	Frete 0,00	Área Terreno 0,00	Área privativa 52,00
	Endereço: Logradouro R. Terêncio Costa Dias	Número 1020	Complemento -	Bairro: Jardim Bertanha	Cidade: Sorocaba	UF: SP
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: DreamCasa 4	Telefone: (99) 9999-9999	
	CEP: 18052-200	STATUS: Oferta		Idade Aparente 5 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 199.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.754,72	Frete 0,00	Área Terreno 0,00	Área privativa 53,00
	Endereço: Logradouro R. Terêncio Costa Dias	Número 1020	Complemento -	Bairro: Jardim Bertanha	Cidade: Sorocaba	UF: SP
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Ajusta Negócios Imobiliários	Telefone: (15) 98811-0896	
	CEP: 18052-200	STATUS: Oferta		Idade Aparente 5 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 256.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 4.923,08	Frete 0,00	Área Terreno 0,00	Área privativa 52,00
	Endereço: Logradouro R. Celso Umberto Reginato	Número s/n	Complemento -	Bairro: Jardim Tatiana	Cidade: Sorocaba	UF: SP
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Imobiliária MRW Desenvolvimento Imobiliário	Telefone: (15) 3346-8664	
	CEP: 18119-242	STATUS: Oferta		Idade Aparente 10 anos	Conservação c - Regular	Padrão Apartamento Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 185.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.936,17	Frete 0,00	Área Terreno 0,00	Área privativa 47,00

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	52,00	210.000,00	4.038,46	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	R\$ 4.157,99
2	52,00	230.000,00	4.423,08	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	R\$ 4.527,89
3	53,00	199.000,00	3.754,72	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	R\$ 3.896,92
4	52,00	256.000,00	4.923,08	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	R\$ 5.008,76
5	47,00	185.000,00	3.936,17	0,95	1,00	0,97	1,00	1,08	1,08	1,00	R\$ 4.300,65
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 4.378,44
Saneamento das Amostras (+/- 30%)									Valor Mínimo	R\$	3.064,91
									Valor Máximo	R\$	5.691,97

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	48,74	m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	52,49	m²	Valor do m²	R\$ 4.378,44	Valor do Imóvel	R\$ 229.824,38
Comercialização				1,00		R\$ 229.824,38
Valor do Imóvel						R\$ 229.824,38
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 230.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -	
Valor da Construção	R\$ 230.000,00	DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 230.000,00	DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor de Liquidez 0,70	R\$ 161.000,00	CENTO E SESSENTA E UM MIL REAIS

Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional Heraldo Shoji Munakata	CREA / CAU N.º 5060383263
Local de data São Paulo, 02 de dezembro de 2023	Assinatura 	



Identificação



Sala de estar



Identificação



Identificação



Fachada



Identificação



Garagem



Garagem



Banheiro



Varanda

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**

Corretor

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Geraldo Martins

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(15)99771-3710

04 - Observações Finais

Trata-se de um apartamento integrante do Edifício Maria Clara .

O Imóvel é composto por 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 02 dormitórios, 01 área de serviço, 01 banheiro social, garagem para 02 veículos.



Vista rua



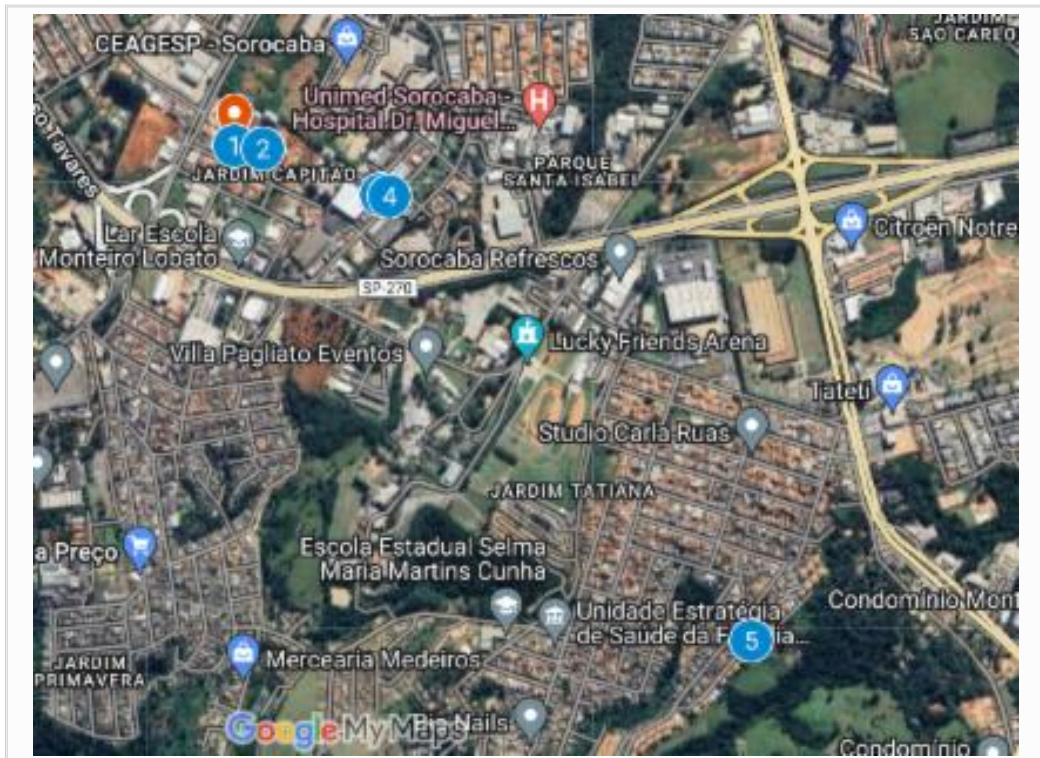
Vista rua



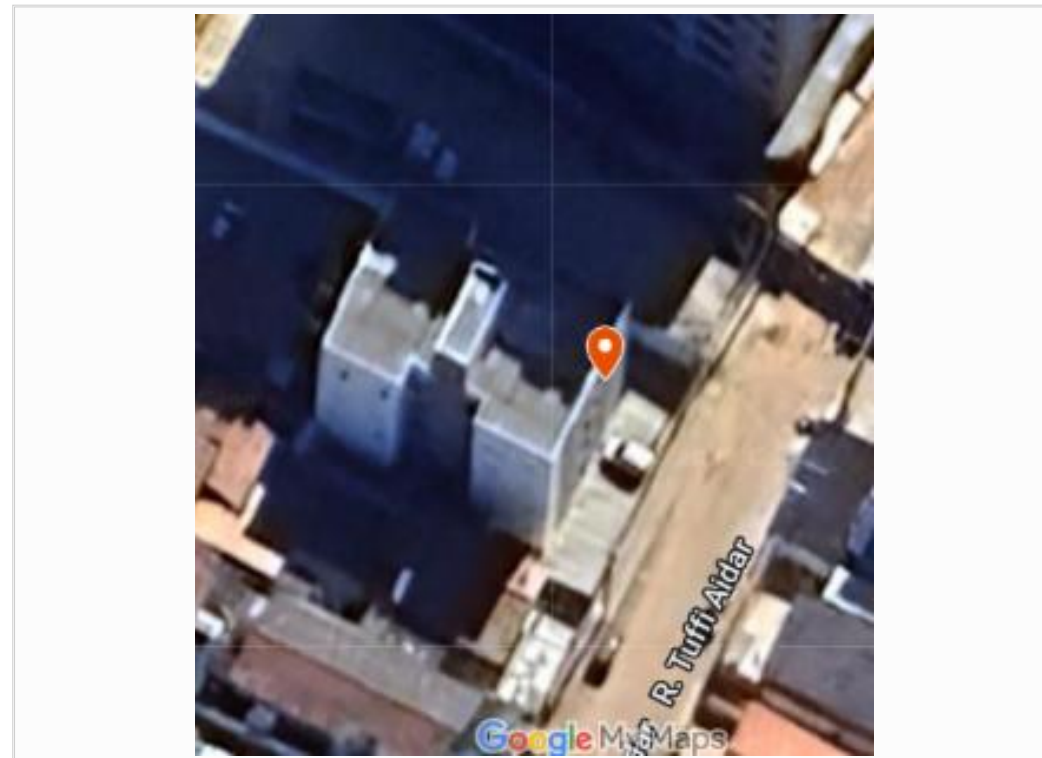
Sala de estar



Cozinha



Croqui



Croqui

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 230.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 161.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 230.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Trata-se de um apartamento integrante do Edifício Maria Clara .

O Imóvel é composto por 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 02 dormitórios, 01 área de serviço, 01 banheiro social, garagem para 02 veículos.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 2 de Dezembro de 2023



Heraldo 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 210.000,00



Endereço

Rua Tuffi Aider, 297 , Jardim Capitão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.038,46	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-jardim-capitao-sorocaba-sp-52m2-id-2647800278/>

AMOSTRA 2

R\$ 230.000,00



Endereço

Rua Tuffi Aider, 297 , Jardim Capitão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 230.000,00	R\$ 4.423,08	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-varanda-jardim-capitao-sorocaba-sp-57m2-id-2661567193/>

AMOSTRA 3

R\$ 199.000,00



Endereço

Rua Terêncio Costa Dias, 1020 , Jardim Bertanha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
53,00	R\$ 199.000,00	R\$ 3.754,72	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-jardim-bertanha-sorocaba-sp/2986787434>

AMOSTRA 4

R\$ 256.000,00



Endereço

Rua Terêncio Costa Dias, 1020 , Jardim Bertanha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 256.000,00	R\$ 4.923,08	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-bertanha-bairros-sorocaba-com-garagem-52m2-venda-RS256000-id-2583216590/>

AMOSTRA 5

R\$ 185.000,00



Endereço

Rua Celso Umberto Reginato, 0 , Jardim Tatiana

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
47,00	R\$ 185.000,00	R\$ 3.936,17	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	

URL

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-jardim-tatiana-votorantim-sp/2973042546>



Dormitório 1



Dormitório 2

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) 05
05 - Ano Construção 0	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 2
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) 52.49
19 - Área Comum (em m²) 4.16	20 - Área Total (em m²) 56.65
21 - Área Averbada (em m²) 56.65	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura Lisa	Pintura Lisa
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura Lisa
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura Lisa	Pintura Lisa
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura Lisa
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura Lisa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 4	04 - N° de Elevadores 0

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 28726330_1	Data Solicitação 29/11/2023	
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Munakata	CREA 5060383263	
Proponente B S G FLORESTAL EIRELI		CPF/CNPJ 32.076.538/0001-76	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA TUFFI AIDAR	Número 297	Complemento AP 24	CEP 18052320
Bairro JARDIM CAPITAO	Município Sorocaba		UF SP
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 132957	Núm. Registro de Imóveis 11.260-7	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

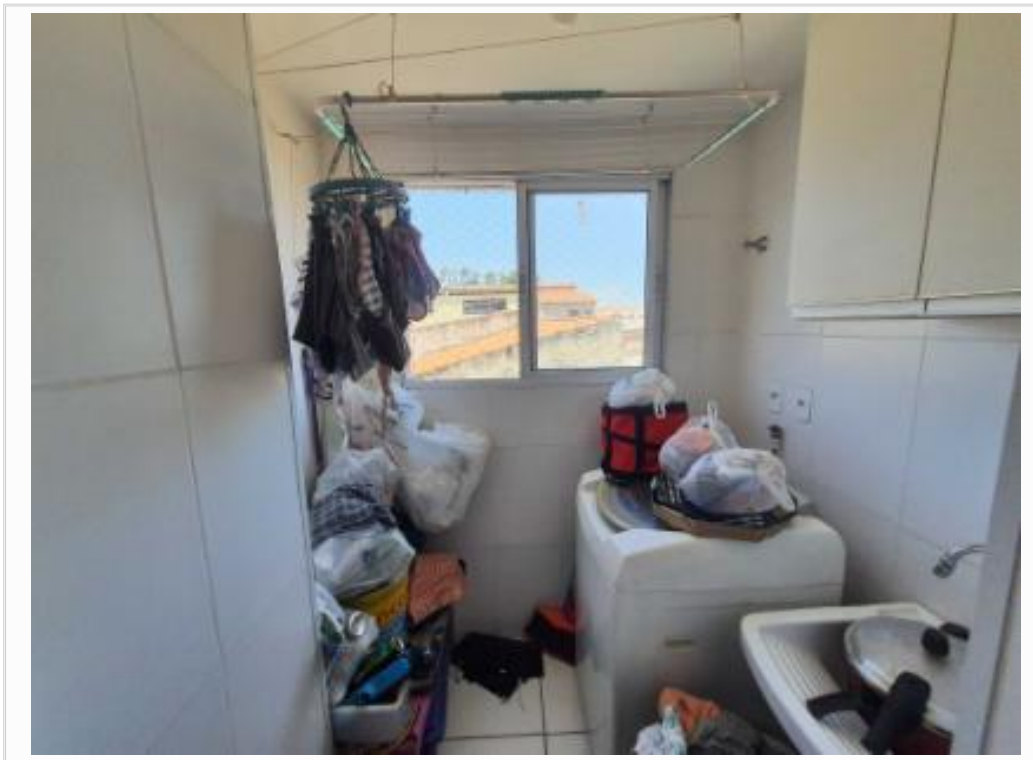
R\$ 230.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 161.000,00



Área de serviço



Área de serviço

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

1 pavimento térreo, 3 pavimentos tipo

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 UrbanaÁgua
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
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

0

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

6.25

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