

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010105259	Data Solicitação 26/12/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente MIRLENE SOUSA CAMPANHA PINHEIRO	CPF/CNPJ 018.873.398-17	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tocantins	Número 4245	Complemento	
Bairro Santa Eliza	Município Votuporanga	UF SP	CEP 15505189
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 25851	Núm. Registro de Imóveis C.R.I. de Votuporanga/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 1.364.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 980.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Misto (Residencial e Comercial)	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Misto
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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 540.08
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 540.08
21 - Área Averbada (em m²) 540.08	22 - Área não Averbada (em m²) 0

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

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
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 %)**

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)?

Não

13 - Observações

No ato da vistoria foi verificado que o imóvel possui uma loja comercial e uma casa residencial, ambas possuem acesso direto para o logradouro, tornando o imóvel multifamiliar.

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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: LETÍCIA MABILY PINTO; CAU/CREA: 50636714444; Data da Vistoria: 30/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 580.000,00



Endereço
Rua Tietê, Sn/- , Santa Eliza

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 580.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
760,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariabissoli.com.br/imovel/terreno-votuporanga-760-m/TE0722-BISS?from=sale>

AMOSTRA 2

R\$ 270.000,00



Endereço
Rua Tietê, Sn/- , Santa Eliza

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 270.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
500,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariapereira.net/imovel/terreno-votuporanga-500-m/TE0417-PERJ?from=sale>

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua Floriano Peixoto, Sn/- , Santa Eliza

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 450.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
639,50 Médio Terreno Plano

URL
https://www.imobiliarianahouse.com.br/imovel/terreno/venda/votuporanga/sp/jardim-bela-vista/TE0050_INAHOU?map=0

AMOSTRA 4

R\$ 380.000,00



Endereço
Rua Goiânia, Sn/- , Santa Eliza

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 380.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
476,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.imobiliarianahouse.com.br/imovel/terreno/venda/votuporanga/sp/jardim-bom-clima/TE0156_INAHOU?map=0

AMOSTRA 5

R\$ 520.000,00



Endereço
Rua José Abdo Marão, Sn/- , Santa Eliza

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 520.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
580,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.imobiliarianahouse.com.br/imovel/terreno/venda/votuporanga/sp/jardim-marim/TE0157_INAHOU

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.364.000,00
Fator de liquidez	0,7185
Valor de venda forçada	R\$ 980.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.364.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: LETÍCIA MABILY PINTO; CAU/CREA: 50636714444; Data da Vistoria: 30/12/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Fevereiro de 2025



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



logradouro



logradouro



vizinho



vizinho



vizinho



vizinho



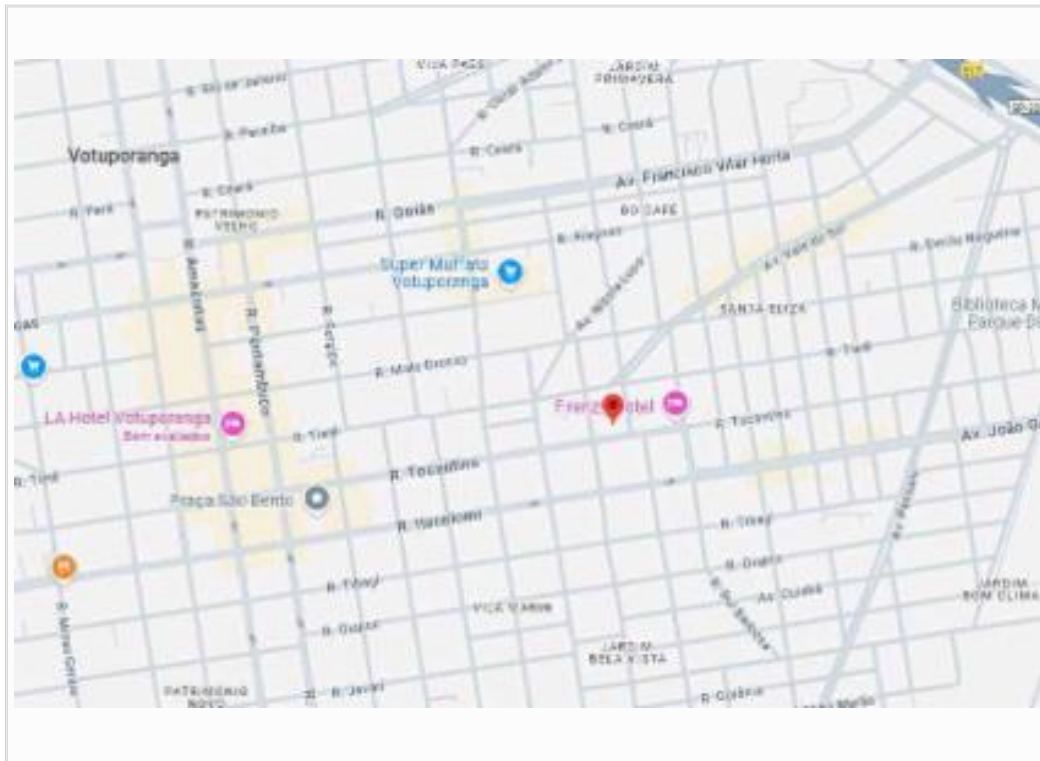
medidor



medidor



Elementos



Localização

