

Empresa Solicitante:

SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS

CNPJ/MF:

32.969.565/0001-78

Nome:

EDNA APARECIDA DE ALMEIDA

CPF:

036.780.188-40

Endereço:

Estrada das Nações

No.

411

Complemento:

Apto 705 - Blc Austrália

Condomínio:

Condomínio das Nações - Clube de Morar

Imóvel Pertence a Condomínio?

Sim

Bairro:

Vila Iracema

Município:

Barueri

UF:

SP

CEP:

06422-100

Nº da Proposta:

2025GLPGHOM025703

Status:

Aprovado

Modalidade:

Home Equility

Finalidade:

Garantia

Tipo de Vistoria:

Remota

Tipo do Imóvel:

Apartamento

No. da Matrícula:

179.989

No. do Cart.

1º ORI

de Barueri/SP

Finalidade:

Residencial Unifamiliar

Estado de Conservação:

Boa

Padrão:

Médio

Padrão Construtivo:

Médio

Idade Aparente:

10 Anos

Valor Total:	R\$ 558.000,00
Valor por Extenso:	Quinhentos e cinquenta e oito mil reais
Valor de Avaliação:	R\$ 446.000,00
Valor por Extenso:	Quatrocentos e quarenta e seis mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☒ Energia Elétrica

☒ Rede de Água

☒ Rede de Esgoto

☒ Iluminação Pública

☒ Telefonia

☒ Pavimentação

☒ Guias e Sargetas

☒ Gás

☒ Coleta de Lixo

☐ Metrô

☒ Ônibus

☒ Correio

☒ Bancos

☒ Hospital

☒ Escola

☒ Segurança

☒ Praças e Parques

☒ Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?

Sim

Se não, por quê ?

Nenhum

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?

Não

Se sim, por quê ?

Nenhum

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?

Não

Se sim, qual ?

Nenhum

Observações Complementares:

Para fins de cálculo e avaliação utilizamos a área útil conforme matrícula do avaliando.

Diagnóstico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Barueri Mirim, Estrada de Jandira e Av. Henrique Gonçalves Baptista. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome:

Diego Blanco Lima Gonzalez

CREA/CAU:

A187065-3

Empresa:

Ermoso Engenharia Ltda.

Data:

29 de agosto de 2025





Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:

-

m²

Testada:

-

m²

Lat. Dir.:

-

m²

Lat. Esq.:

-

m²

Fração ideal

0,187130

%

Útil - Coberta:

68,937

m²

Útil - Descoberta:

0,000

m²

Útil - Homogenizada:

68,937

m²

Comum:

57,488

m²

Área Total:

126,425

m²

Áreas Averbadas ?

Sim

No. Vagas:

Cobertas

1

Descobertas

No. Pav.:

Aptos/andar:

8

No.: Elev.:

4

Total Unid.:

0

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas

☐ Sala de Jogos

☐ Sala de Ginástica

☐ Playground

☐ Piscina

☐ Churrasqueira

☐ Quadra Poliesportiva

☐ TV a cabo

☐ Sauna

☐ Espaço Gourmet

☒ Vigilância

☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Sala de estar	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Sala de jantar	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	
Dormitório	2	Laminado	Massas	Gesso	
Suíte	1	Laminado	Massas	Gesso	
Banheiro suíte	1	Cerâmico	Azulejos	Gesso	

Obs.: Mercado e Região:

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais:

Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização

Laudo de Avaliação											
Amostra:											
1. Endereço:	Estrada das Nações, 411, 1								Situação	Oferta	
Fonte:	Imobiliário				Telefone:	4020-1955			Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	70,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	540.000,00		
2. Endereço:											
Estrada das Nações, 411, 0											
Fonte:	Imobiliário				Telefone:	(11) 97853-0020			Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	69,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	680.000,00		
3. Endereço:											
Estrada das Nações, 411, 11											
Fonte:	Imobiliário				Telefone:	(11) 91612-8082			Contato	0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,926	Área Util (m²)	70,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	565.000,00		
4. Endereço:											
Condomínio Spazio Club Barueri, 395, 1											
Fonte:	Imobiliário				Telefone:	(11) 98467-0114			Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	70,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	470.000,00		
5. Endereço:											
Condomínio Spazio Club Barueri, 395, 8											
Fonte:	Imobiliário				Telefone:	(11) 96230-6513			Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	69,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	480.000,00		
Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:											
Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 540.000,00	70,00	0,95	7.328,57	1,000	1,000	1,000	1,000	1,060	1,00	7.328,57
2	R\$ 680.000,00	69,00	0,95	9.362,32	1,000	1,000	1,000	1,000	1,071	1,00	9.362,32
3	R\$ 565.000,00	70,00	0,95	7.667,86	1,000	0,930	1,000	1,000	0,964	1,00	7.667,86
4	R\$ 470.000,00	70,00	0,95	6.378,57	1,000	1,000	1,135	1,103	1,060	1,24	7.896,95
5	R\$ 480.000,00	69,00	0,95	6.608,70	1,000	1,000	1,135	1,103	0,991	1,24	8.181,85
					SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	Média	8.087,51
					Saneamento					Mín.	6.065,63
										Máx.	10.109,39
Cálculo do Valor do Imóvel:											
Área Terreno:		0,00	Valor do m²:		0	Valor do Terreno:		R\$ -			
Área Construção:		68,94	Valor do m²:		8.087,51	Valor da Construção:		R\$ 557.528,62			
						Valor Total:		557528,6248			
						Valor Final de Avaliação:		R\$ 558.000,00			
ANÁLISE AMBIENTAL:											
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".										☐ Sim ☒ Não	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



HALL SOCIAL DO 7º ANDAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA DA UNIDADE EM ESTUDO

705

IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



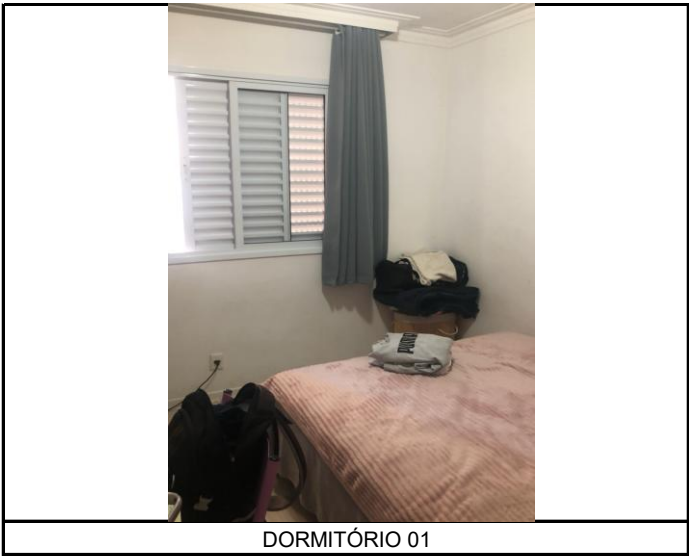
ÁREA DE SERVIÇO



CIRCULAÇÃO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 01

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02



DORMITÓRIO 02



SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO - SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SELFIE

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	CONTATO							
1	Estrada das Nações	411	1	Imobiliário	4020-1955	540.000,00	1,00	1,926	10	70,00	1	29/08/25
2	Estrada das Nações	411	0	Imobiliário	(11) 97853-0020	680.000,00	1,00	1,926	10	69,00	1	29/08/25
3	Estrada das Nações	411	11	Imobiliário	(11) 91612-8082	565.000,00	1,00	1,926	10	70,00	2	29/08/25
4	Condomínio Spazio Club Barueri	395	1	Imobiliário	(11) 98467-0114	470.000,00	1,00	1,746	15	70,00	1	29/08/25
5	Condomínio Spazio Club Barueri	395	8	Imobiliário	(11) 96230-6513	480.000,00	1,00	1,746	15	69,00	1	29/08/25

1	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894481235/comprar/apartamento-3-quartos-vila-iracema-belval-barueri
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-barueri-vila-iracema-110m2-RS68000
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-barueri-vila-iracema-70m2-RS565000
4	https://www.rodrigossouzaimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-barueri-3-quartos-70-m/AP0251-RO05?from=sale
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-barueri-vila-iracema-69m2-RS480000

A tall, modern apartment building with a light-colored facade and many windows. In the foreground, there is a street with a white car parked on the left and a small landscaped area with green plants. To the right, there is a small white building with the number 395 and a sign that reads "Residência do Bairro do Leste". Other apartment buildings are visible in the background under a blue sky with some clouds.

Amostra n.º		5		Código:		Empreendimento:					
Endereço:		Condomínio Spazio Club Barueri					Nº	395		UF:	SP
Bairro:		Vila Iracema		Cidade:		Barueri			CEP:		
Tipo:	Apartamento			Padrão de Construção:		Médio					
Estado de Conservação:			BOM			Idade aparente:			15		
Nº Dormitórios:				Nº Suítes:				Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):						
Área privativa(m²):		69,00		Área Total Construída (m²):							
Preço de venda:		R\$ 480.000,00		R\$/m² constr:		6956,521739		R\$/m² terreno:			
FONTE:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-barueri-vila-iracema-69m2-R\$480000/id-29969093/										

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,93
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU (Cob)	68,94
		AU (Descob)	0,00
		AU (Homog)	68,94
		vagas	1
		andar	7

0,776

1,060

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	540.000,00	0,95	1	70,00	7.328,57	1,00	1,00	0,00	7.328,57	1	1,0000	0,00	7.328,57	10	0,776	1,0000	0,00	7.328,57
2	680.000,00	0,95	0	69,00	9.362,32	1,00	1,00	0,00	9.362,32	1	1,0000	0,00	9.362,32	10	0,776	1,0000	0,00	9.362,32
3	565.000,00	0,95	11	70,00	7.667,86	1,00	1,00	0,00	7.667,86	2	0,9300	-536,75	7.131,11	10	0,776	1,0000	0,00	7.667,86
4	470.000,00	0,95	1	70,00	6.378,57	1,00	1,00	0,00	6.378,57	1	1,0000	0,00	6.378,57	15	0,684	1,1350	860,79	7.239,36
5	480.000,00	0,95	8	69,00	6.608,70	1,00	1,00	0,00	6.608,70	1	1,0000	0,00	6.608,70	15	0,684	1,1350	891,85	7.500,54
				Média	7.469,20			Média	7.469,20			Média	7.361,85				Média	7.819,73
				L. Inf.	5.228,44			L. Inf.	5.228,44			L. Inf.	5.153,30				L. Inf.	5.473,81
				L. Sup.	9.709,96			L. Sup.	9.709,96			L. Sup.	9.570,41				L. Sup.	10.165,65
				Desvio	1.180,37			Desvio	1.180,37			Desvio	1.182,19				Desvio	877,87
				CV	0,158			CV	0,158			CV	0,161				CV	0,112
						SIM				NÃO				SIM				

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA					
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3		
1,93	1,0000	0,00	7.328,57	1	1,000	1,0600	439,71	7.768,29	1,00	7.328,57	7.328,57	7.328,57	7.328,57		
1,93	1,0000	0,00	9.362,32	0	0,990	1,0707	661,98	10.024,30	1,00	9.362,32	9.362,32	9.362,32	9.362,32		
1,93	1,0000	0,00	7.667,86	11	1,100	0,9636	-278,83	7.389,03	1,00	7.667,86	7.667,86	7.667,86	7.667,86		
1,75	1,1031	657,58	7.036,16	1	1,000	1,0600	382,71	6.761,29	1,24	7.896,95	7.896,95	7.896,95	7.896,95		
1,75	1,1031	681,31	7.290,00	8	1,070	0,9907	-61,76	6.546,93	1,24	8.181,85	8.181,85	8.181,85	8.181,85		
		Média	7.736,98				Média	7.697,97			8.087,51	8.087,51	8.087,51	8.087,51	
		L. Inf.	5.415,89				L. Inf.	5.388,58			5.661,26	5.661,26	5.661,26	5.661,26	
		L. Sup.	10.058,08				L. Sup.	10.007,36			10.513,76	10.513,76	10.513,76	10.513,76	
		Desvio	935,98				Desvio	1.388,75							
		CV	0,121				CV	0,180							
SIM				NÃO											

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
	AU (Homog)	68,94
	Vu	8.087,51
	Valor total	557.528,62