

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010209585</b>	Data Solicitação <b>25/10/2024</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>CLAUDINEI TOLENTINO MARQUES</b>		CPF/CNPJ <b>222.229.118-69</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua João Vicente Ferreira</b>	Número <b>2245</b>	Complemento	
Bairro <b>Vila Planalto</b>	Município <b>Dourados</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79826020</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>44510</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 2.625.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 1.886.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 362.2
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 362.2
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 362.2	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais

**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****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

752.5

**04 - Testada/Frente (em metros)**

17.5

**05 - Fundos (em metros)**

17.5

**06 - Lado Direito (em metros)**

43

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

43

**08 - 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?**

Não

**03 - Observações**

O IPTU do imóvel não foi apresentado.

**04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?**

Sim

**05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**

Não

**06 - Observações**

O IPTU do imóvel não foi apresentado.

**07 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

**09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**

Sim

**10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**

Sim

**11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**

Sim

**12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?**

Sim

**13 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

**14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**

Sim

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

Sim

**16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Sim

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

Sim

**18 - 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: Miguel Alves Gonçalves; CAU/CREA: CREA 65392; Data da Vistoria: 04/11/2025. Dados do Acompanhante: Nome: -; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros.

O imóvel é composto por: 1 Vagas. Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. Através de medição via satélite foi identificado que o avaliando possui uma área excedente de 147,46m<sup>2</sup> não considerada no laudo, caso a mesma venha a ser documentada o valor da avaliação passara a ser R\$ 3.340.000,00

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 1.000.000,00**

**Endereço**
**Rua Toshinobu Katayama, 0 , Vila Planalto**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>199,00</b>	<b>R\$ 1.000.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>422,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.imobiliariaamerica.com.br/imovel/casa-dourados-3-quartos-199-m/CA0023-AME6?from=sale>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 1.000.000,00**

**Endereço**
**Rua Ponta Porã, 0 , Vila Progresso**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>175,00</b>	<b>R\$ 1.000.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>500,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.sftimobiliaria.com.br/imovel/casa-dourados-3-quartos-175-m/CA0252-SFTE>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 2.500.000,00**

**Endereço**
**Rua Hayel Bon Faker, 0 , Vila Planalto**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Área privativa	Valor
<b>550,00</b>	<b>R\$ 2.500.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>25</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>800,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.imobiliariacontinental.com.br/comprar/Dourados/Casa/Padrao/Vila-Planalto/3549>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 1.400.000,00**

**Endereço**
**Rua Ponta Porã, 0 , Vila Progresso**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>255,00</b>	<b>R\$ 1.400.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>675,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
[https://www.vempracasa.com/imovel/venda/casa-excelente-para-comercio-ou-clinicas-na-rua-monte-alegre/140016/RESULTADO\\_BUSCA](https://www.vempracasa.com/imovel/venda/casa-excelente-para-comercio-ou-clinicas-na-rua-monte-alegre/140016/RESULTADO_BUSCA)

**AMOSTRA 5**
**R\$ 2.000.000,00**


Endereço <b>Rua dos Missionários, 0 , Jardim Paulista</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>	Qtd. Banheiros <b>4</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>383,00</b>	Valor <b>R\$ 2.000.000,00</b>		
Idade aparente <b>20</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>490,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.imobiliariacolmeia.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-vila-planalto-dourados-ms-383m2-id-1833">https://www.imobiliariacolmeia.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-vila-planalto-dourados-ms-383m2-id-1833</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Outra</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 2.625.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7184</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 1.886.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 2.625.000,00</b>
--	-------------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Miguel Alves Gonçalves; CAU/CREA: CREA 65392; Data da Vistoria: 04/11/2025. Dados do Acompanhante: Nome: -; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas.

Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas. Através de medição via satélite foi identificado que o avaliando possui uma área excedente de 147,46m<sup>2</sup> não considerada no laudo, caso a mesma venha a ser documentada o valor da avaliação passara a ser R\$ 3.340.000,00

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 12 de Novembro de 2024

**Heraldo Shoji 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.



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ID



RUA



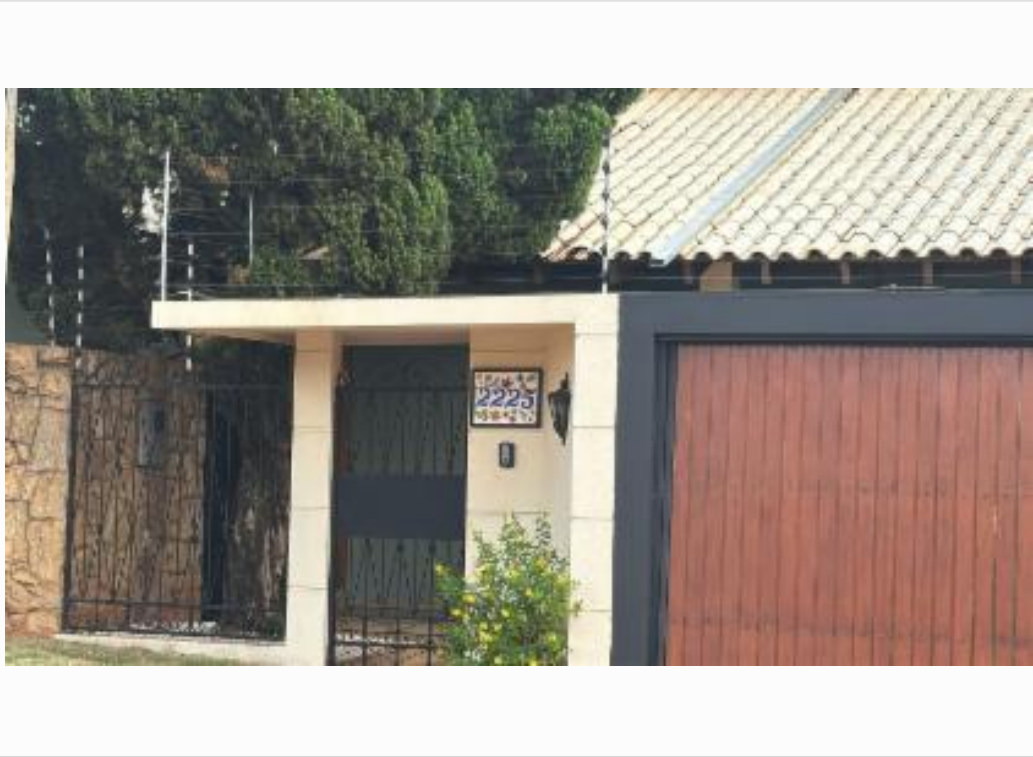
RUA



VIZ DIREITO



VIZ ESQUERDO



VIZ ESQUERDO

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Toshinobo Katayama	Número 0	Complemento -	Bairro: VILA PLANALTO	Cidade: DOURADOS	UF: GROSS O.D.O.
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 3 Vagas			Fonte de informação: imobiliariaamerica	Telefone: (67) 3416-3800	
CEP: 79826-110	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 1.000.000,00	Valor Residual: R\$ 532.191,75	Preço por m² 2.369,67	Coordenadas -22,21974 -54,80549	Frete 0,00	Área Terreno 422,00	Área privativa 199,00
	Endereço: Logradouro R. Ponta Porã	Número 0	Complemento -	Bairro: VILA PLANALTO	Cidade: DOURADOS	UF: GROSS O.D.O.
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 3 Vagas			Fonte de informação: sfimobiliaria	Telefone: (67) 99234-1157	
CEP: 79825-080	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 2.500.000,00	Valor Residual: R\$ 838.317,27	Preço por m² 2.000,00	Coordenadas -22,21801 -54,80347	Frete 0,00	Área Terreno 500,00	Área privativa 175,00
	Endereço: Logradouro Rua Hayel Bon Faker	Número 0	Complemento -	Bairro: VILA PLANALTO	Cidade: DOURADOS	UF: GROSS O.D.O.
	4 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 4 Vagas			Fonte de informação: imobiliariacontinental	Telefone: (67) 3420-3311	
CEP: 79826-050	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 25 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 2.000.000,00	Valor Residual: R\$ 838.317,27	Preço por m² 3.125,00	Coordenadas -22,21613 -54,80979	Frete 0,00	Área Terreno 800,00	Área privativa 550,00
	Endereço: Logradouro R. Ponta Porã	Número 0	Complemento -	Bairro: VILA PLANALTO	Cidade: DOURADOS	UF: GROSS O.D.O.
	3 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 7 Vagas			Fonte de informação: Avelino Imóveis	Telefone: (67) 99620-6337	
CEP: 79825-080	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Valor Residual: R\$ 800.547,21	Preço por m² 2.074,07	Coordenadas -22,21842 -54,80762	Frete 0,00	Área Terreno 675,00	Área privativa 255,00
	Endereço: Logradouro R. dos Missionários	Número 0	Complemento -	Bairro: VILA PLANALTO	Cidade: DOURADOS	UF: GROSS O.D.O.
	2 Dormitórios 2 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 2 Vagas			Fonte de informação: imobiliariacolmeia	Telefone: (67) 99242-2121	
CEP: 79830-110	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 20 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 2.000.000,00	Valor Residual: R\$ 742.230,75	Preço por m² 4.081,63	Coordenadas -22,22075 -54,80091	Frete 0,00	Área Terreno 490,00	Área privativa 383,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	422,00	532.191,75	1.261,12	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.114,50
2	500,00	588.610,83	1.177,22	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.062,65
3	800,00	938.317,27	1.172,90	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.131,43
4	675,00	800.547,21	1.186,00	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.096,49
5	490,00	742.230,75	1.514,76	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.363,88
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 1.153,79</b>
Saneario das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 807,65
										Valor Máximo	R\$ 1.499,93

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	752,50 m²	Valor do m²	R\$ 1.153,79	Valor do terreno	R\$ 868.228,64
Área Privativa	382,20 m²	Valor do m²	R\$ 4.847,87	Valor da Construção	R\$ 1.755.900,00
				Comercialização	R\$ 2.624.128,64
				Valor do Imóvel	R\$ 2.624.128,64
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>R\$ 2.625.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 869.000,00
Valor da Construção	R\$ 1.756.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 2.625.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7184 R\$ 1.886.000,00

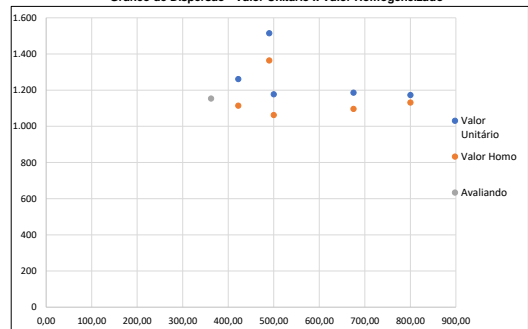
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 05 de novembro de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
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

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 2.625.000,00</b>	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa da 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
<b>Total 1: 0,92% ao mês</b>	<b>Total 2: 0,47% ao mês</b>
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.	0,7185 <b>1886000</b>