LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAJ1142
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander		**30/01/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
ANTENOR TURCHETTO NETO		**022.176.301-56**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Major Carlos Pinto	**220**	**-**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cidade Nova	**Rio Grande**	**RS**	**96211021**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**53168**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 1.060.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 762.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

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
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
217.83

19 - Área Comum (em m²)
1

20 - Área Total (em m²)
217.83

21 - Área Averbada (em m²)
217.83

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

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

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

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

Em Desenvolvimento

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 m²)

539.9

04 - Testada/Frente (em metros)

15.9

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

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?

Sim

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

Não

04 - Observações

Matrícula informa as confrontações de terreno, porém não encerra a área total.

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

Não

06 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 217,83m², divergente do que consta no IPTU (202,00m²).

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

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

-

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Michele Madeira da Silva ; CAU/CREA: RS250077; Data da Vistoria: 03/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. 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 — R$ 320.000,00



Endereço
Av. Portugal, S/N/0 , Cidade Nova

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 320.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
320,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.lindalvoimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-grande-320-m/TE0297-LINL?from=sale

AMOSTRA 2 — R$ 160.000,00

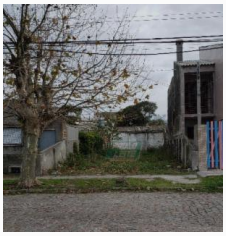


Endereço
R. Visc. do Rio Branco, S/N/0 , Cidade Nova

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 160.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
160,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cidade-nova+400m2-de-area+itr-I026501042103

AMOSTRA 3 — R$ 220.000,00



Endereço
R. Conselheiro Teixeira Júnior, S/N/0 , Cidade Nova

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 220.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
210,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cidade-nova+210m2-de-area+itr-I010572093503

AMOSTRA 4 — R$ 132.000,00



Endereço
R. República, S/N/0 , Cidade Nova

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 132.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
130,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cidade-nova+132m2-de-area+itr-I040213117103

AMOSTRA 5 — R$ 236.032,43



Endereço
R. Conselheiro Teixeira Júnior, 479/0 , Cidade Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
210,00	**R$ 236.032,43**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
220,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://marcosotero.com.br/imovel/9697/casa-4-quartos-cidade-nova-rio-grande/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.060.000,00**
Fator de liquidez	**0,7188**
Valor de venda forçada	**R$ 762.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.060.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Michele Madeira da Silva ; CAU/CREA: RS250077; Data da Vistoria: 03/02/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 4 de Fevereiro de 2025



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 do avaliando



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Vizinho à esquerda - sem identificação



Vizinho à direita - sem identificação



Mapa das Amostras



Mapa do Avaliando

Amostras



Endereço:	**Logradouro** Av. Portugal	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Nova	**Cidade:** Rio Grande	**UF:** Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Lindalvo Imóveis		**Telefone:** (53) 3231-3800
CEP: 96211-040	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 320.000,00	**Valor Residual: R$** 320.000,00	**Preço por m²** 1.000,00	**Coordenadas** -32.03674, -52.11812	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 320,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** R. Visc. do Rio Branco	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Nova	**Cidade:** Rio Grande	**UF:** Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Massoco Imóveis		**Telefone:** (53) 99120-7762
CEP: 96211-490	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 160.000,00	**Valor Residual: R$** 160.000,00	**Preço por m²** 1.000,00	**Coordenadas** -32.03718, -52.11286	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 160,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** R. Conselheiro Teixeira Júnior	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Nova	**Cidade:** Rio Grande	**UF:** Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Paulo Leite Cassino		**Telefone:** (53) 3236-3900
CEP: 96211-540	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 220.000,00	**Valor Residual: R$** 220.000,00	**Preço por m²** 1.047,62	**Coordenadas** -32.03618, -52.11431	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 210,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** R. República	**Número** S/N	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Nova	**Cidade:** Rio Grande	**UF:** Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				**Fonte de informação:** Luciana Mello Imóveis		**Telefone:** (53) 99149-7997
CEP: 96211-570	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 0 anos	**Conservação** 0	**Padrão** 0
Valor de venda: R$ 132.000,00	**Valor Residual: R$** 132.000,00	**Preço por m²** 1.015,38	**Coordenadas** -32.04166, -52.11535	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 130,00	**Área privativa** 0,00



Endereço:	**Logradouro** R. Conselheiro Teixeira Júnior	**Número** 479	**Complemento** -	**Bairro:** Cidade Nova	**Cidade:** Rio Grande	**UF:** Rio Grande
4 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Marcos Otero Imoveis		**Telefone:** (53) 99176-5854
CEP: 96211-540	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 25 anos	**Conservação** c - Regular	**Padrão** Casa Médio
Valor de venda: R$ 800.000,00	**Valor Residual: R$** 236.032,43	**Preço por m²** 3.636,36	**Coordenadas** -32.04034, -52.11176	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 220,00	**Área privativa** 210,00

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	320,00	320.000,00	1.000,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 843,04
2	160,00	160.000,00	1.000,00	0,90	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 773,07
3	210,00	220.000,00	1.047,62	0,90	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 837,88
4	130,00	132.000,00	1.015,38	0,90	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 764,85
5	220,00	236.032,43	1.072,87	0,90	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 863,09
										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	**R$ 816,39**
										Valor Mínimo	R$ 571,47
										Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Máximo R$ 1.061,30

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	539,90	m²	**Valor do m²**	R$	816,39	**Valor do terreno**	R$ 440.766,88
Área Privativa	217,83	m²	**Valor do m²**	R$	2.840,75	**Valor da Construção**	R$ 618.800,00
			Comercialização		0,00		R$ 1.059.566,88
			Valor do Imóvel				R$ 1.059.566,88
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:							**R$ 1.060.000,00**

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		R$ 441.000,00	
Valor da Construção		R$ 619.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R$ 1.060.000,00	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor de Liquidez	**0,7188**	R$ 762.000,00	

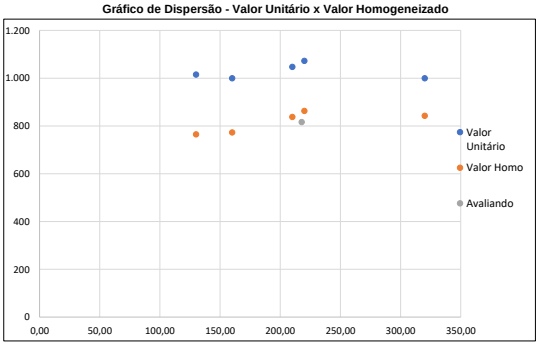
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	**Nome do profissional** Heraldo Shoji Munakata	**CAU Nº** 5060383263
Local de data São Paulo, 04 de fevereiro de 2025	**Assinatura**	

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Soma
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	2
					9

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

Valor Final do Imóvel: R$ 1.060.000,00

Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):

IPTU:	0,02%	ao mês
Manutenção / administração:	0,30%	ao mês
Comissão de venda:	0,60%	ao mês
Total 1:	**0,92%**	**ao mês**

Despesas Financeiras (taxas de mercado):

Taxa da aplicação financ.:	10,50%	Taxa SELIC
Inflação média ao ano:	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,74%	ao ano
Total 2:	**0,47%**	**ao mês**

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. 0,7189 **762000**