

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010379635	Data Solicitação 09/07/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Francisco Maykon da Silva Martins	CREA A265328-1
Proponente VALDISON MOTTA CACERES		CPF/CNPJ 059.099.711-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Palestina	Número 1.285	Complemento LOTE 11 DA QUADRA 01	
Bairro Panamá	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79113330
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 90.601	Núm. Registro de Imóveis 3º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.015.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 722.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	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 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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 228.06
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 228.06
21 - Área Averbada (em m²) 228.06	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

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 Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos 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 m²)

360

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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

Por se tratar de vistoria externa não é possível confirmar.

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

Não

06 - Observações

Por se tratar de vistoria externa não é possível confirmar.

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?

Não

10 - Observações

Por se tratar de vistoria externa não é possível confirmar.

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

Não

12 - Observações

Por se tratar de vistoria externa não é possível confirmar.

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

Sim

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

Não

15 - Observações

Por se tratar de vistoria externa não é possível confirmar.

16 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

17 - Observações

Por se tratar de vistoria externa não é possível confirmar.

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

Não

19 - Observações

Por se tratar de vistoria externa não é possível confirmar.

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

Sim

21 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

23 - 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: Bruna Rocha Maciel ; CAU/CREA: CAU A2404672; Data da Vistoria: 11/07/2024. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 300.000,00	
	Endereço Rua Catulino Severo Monteiro, 0 , Panamá		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 300.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	360,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-jardim-panama/542634			
AMOSTRA 2		R\$ 290.000,00	
	Endereço Rua Gamão, 0 , Panamá		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 290.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	360,00	Médio	Declive até 5%
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-jardim-panama/493341			
AMOSTRA 3		R\$ 280.000,00	
	Endereço Rua Náutico, 0 , Panamá		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 280.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	360,00	Médio	Declive até 5%
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-jardim-panama/506625			
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00	
	Endereço Rua Damasco, 0 , Vila Palmira		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 350.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	432,00	Médio	Declive até 5%
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-palmira/533843			
AMOSTRA 5		R\$ 290.000,00	
	Endereço Rua Presidente Artur Bernardes, 0 , Vila Almeida		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 290.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	360,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-palmira/559581			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

 Metodologia
 Outra

 Grau de precisão
 III

 Grau de fundamentação
 II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.015.000,00
Fator de liquidez	0,7113
Valor de venda forçada	R\$ 722.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.015.000,00
--------------------------------------------	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Rocha Maciel ; CAU/CREA: CAU A2404672; Data da Vistoria: 11/07/2024. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 6 de Setembro de 2024



Francisco Maykon da Silva Martins

A265328-1

- 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



FACHADA



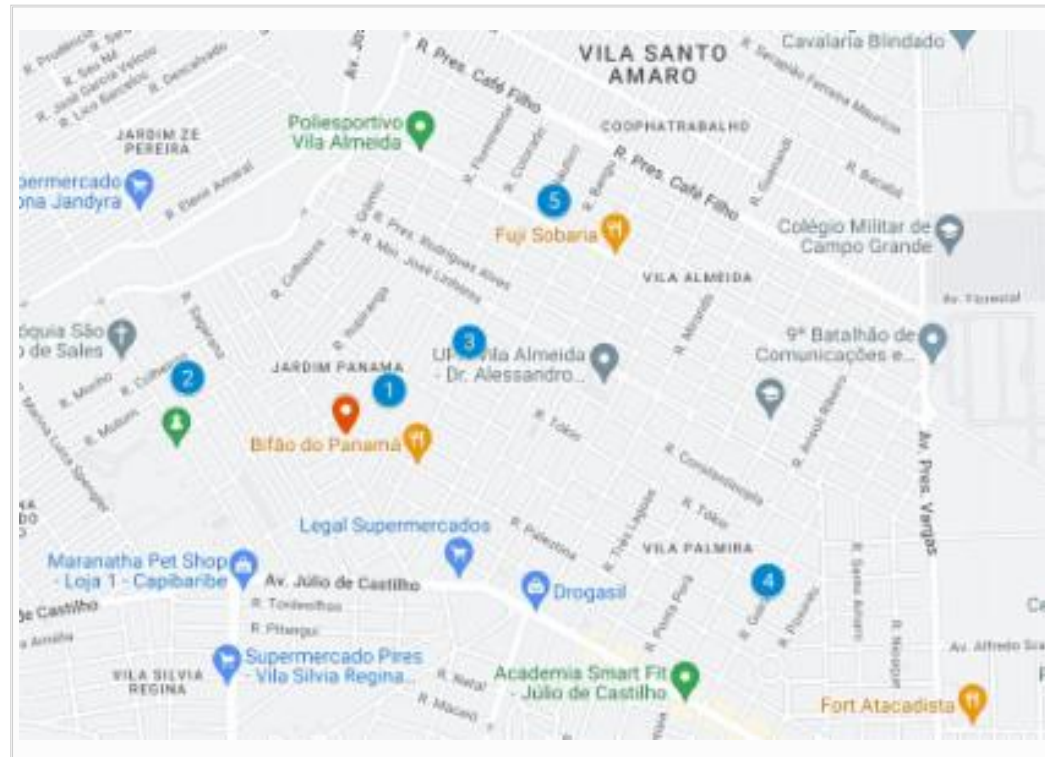
FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



MIDORES



MAPA

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Catulino Severo Monteiro	Número S/N	Complemento	Bairro: PANAMÁ	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSS (D.O.)
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Graziela Ennis Albieri	Telefone: (67) 99933-4633	
CEP: 79113-040	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 300.000,00	Valor Residual: R\$ 300.000,00	Preço por m² 833,33	Coordenadas -20.44009, -54.66418	Área Terreno: 360,00	Área privativa: 0,00	
	Endereço: Logradouro Rua Gamão	Número S/N	Complemento	Bairro: PANAMÁ	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSS (D.O.)
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Tony Carlos Gomes	Telefone: (67) 99664-2005	
CEP: 79113-130	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 290.000,00	Valor Residual: R\$ 290.000,00	Preço por m² 805,56	Coordenadas -20.43972, -54.67032	Área Terreno: 360,00	Área privativa: 0,00	
	Endereço: Logradouro Rua Náutico	Número S/N	Complemento	Bairro: PANAMÁ	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSS (D.O.)
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Graziela Ennis Albieri	Telefone: (67) 99933-4633	
CEP: 79112-205	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 280.000,00	Valor Residual: R\$ 280.000,00	Preço por m² 777,78	Coordenadas -20.43869, -54.66176	Área Terreno: 360,00	Área privativa: 0,00	
	Endereço: Logradouro Rua Damasco	Número S/N	Complemento	Bairro: Vila Palmira	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSS (D.O.)
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Paula Costa Lacerda	Telefone: (67) 98132-9043	
CEP: 79112-160	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 350.000,00	Valor Residual: R\$ 350.000,00	Preço por m² 810,19	Coordenadas -20.4455, -54.65264	Área Terreno: 432,00	Área privativa: 0,00	
	Endereço: Logradouro Rua Pres. Artur Bernardes	Número S/N	Complemento	Bairro: Vila Palmira	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSS (D.O.)
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Najara Rogeri	Telefone: (67) 99663-9091	
CEP: 79112-390	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 290.000,00	Valor Residual: R\$ 290.000,00	Preço por m² 805,56	Coordenadas -20.43469, -54.65916	Área Terreno: 360,00	Área privativa: 0,00	

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	FI	Valor Unitário Homogeneizado
1	360,00	300.000,00	833,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 791,67
2	360,00	290.000,00	805,56	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 803,54
3	360,00	280.000,00	777,78	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 775,83
4	432,00	350.000,00	810,19	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 844,05
5	360,00	290.000,00	805,56	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 780,84
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 799,19
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 559,43
										Valor Máximo	R\$ 1.038,94

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	360,00 m²	Valor do m²	R\$ 799,19	Valor do terreno	R\$ 287.707,49
Área Privativa	228,06 m²	Valor do m²	R\$ 3.185,57	Valor da Construção	R\$ 726.500,00
				Comercialização	R\$ 1.014.207,49
				Valor do Imóvel	R\$ 1.014.207,49
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 1.015.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 288.000,00
Valor da Construção	R\$ 727.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 1.015.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,71 R\$ 722.000,00

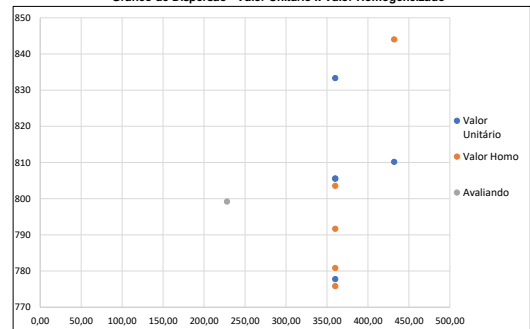
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Francisco Maykon da Silva Martins	CAU Nº	A265328-1
Local de data	São Paulo, 12 de julho 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

Valor Final do Imóvel: R\$ 1.015.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 6,32% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,51% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,43% 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.	0,71133 722000