

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010270547	Data Solicitação 11/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MAURO ALEYX RIBEIRO		CPF/CNPJ 945.660.899-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua B	Número 21	Complemento QD 5B, LT 1	
Bairro Garça II	Município Colniza	UF MT	CEP 78335000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4624	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.261.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 906.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício 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 2
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) 316.31
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 316.31
21 - Área Averbada (em m²) 316.31	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno Plano	1	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 1	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Térreo	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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)

588.87

04 - Testada/Frente (em metros)

0

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?

Sim

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

Não

05 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 316,31m², divergente do que consta no IPTU (372,54m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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)?

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - 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: Diogo Renato; CAU/CREA: 40619; Data da Vistoria: 26/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. O vínculo do imóvel pode ser realizado através das coordenadas mencionadas na matrícula. Vistoria externa, logo, 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\$ 25.000,00
	Endereço Av. Tarumã, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 25.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	360,00	Médio Terreno Plano
URL https://www.facebook.com/marketplace/item/10750496676740/?ref=category_feed&referral_code=undefined&referral_story_type=listing&tracking=%7B%22qid%22%3A%22-832876618565401047%22%2C%22mf_story_key%22%3A%228429439127185614%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%22%7B%5C%22target_id%5C%22%3A8429439127185614%2C%5C%22target_type%5C%22%3A0%2C%5C%22primary_position%5C%22%3A21%2C%5C%22ranking_signature%5C%22%3		
AMOSTRA 2		R\$ 35.000,00
	Endereço Av. do Contorno, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 35.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	420,00	Médio Terreno Plano
URL https://www.facebook.com/marketplace/item/2255405411502050/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af54f876c-edd9-44bb-ab1a-e47eba68f9f3		
AMOSTRA 3		R\$ 22.000,00
	Endereço R. dos Girassóis, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 22.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	270,00	Médio Terreno Plano
URL https://www.facebook.com/marketplace/item/879115754401080/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A33d36a2e-7711-455a-a9dc-466bff9588f1		
AMOSTRA 4		R\$ 50.000,00
	Endereço Av. Tarumã, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 50.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	451,00	Médio Terreno Plano
URL https://www.facebook.com/marketplace/item/1108610760661827/?ref=category_feed&referral_code=undefined&referral_story_type=listing&tracking=%7B%22qid%22%3A%22-832876618565401047%22%2C%22mf_story_key%22%3A%228178619645576411%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%22%7B%5C%22target_id%5C%22%3A8178619645576411%2C%5C%22target_type%5C%22%3A0%2C%5C%22primary_position%5C%22%3A14%2C%5C%22ranking_signature%5C%22%3		
AMOSTRA 5		R\$ 50.000,00
	Endereço R. Duque de Caxias, 0/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 50.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	680,00	Médio Terreno Plano
URL https://www.facebook.com/marketplace/item/1037423021292225/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af54f876c-edd9-44bb-ab1a-e47eba68f9f3		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.261.000,00
Fator de liquidez	0,7184
Valor de venda forçada	R\$ 906.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.261.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Diogo Renato; CAU/CREA: 40619; Data da Vistoria: 26/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. O vínculo do imóvel pode ser realizado através das coordenadas mencionadas na matrícula. Vistoria externa, logo, 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, Quarta-feira, 4 de Dezembro 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



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO



HIDROMETRO



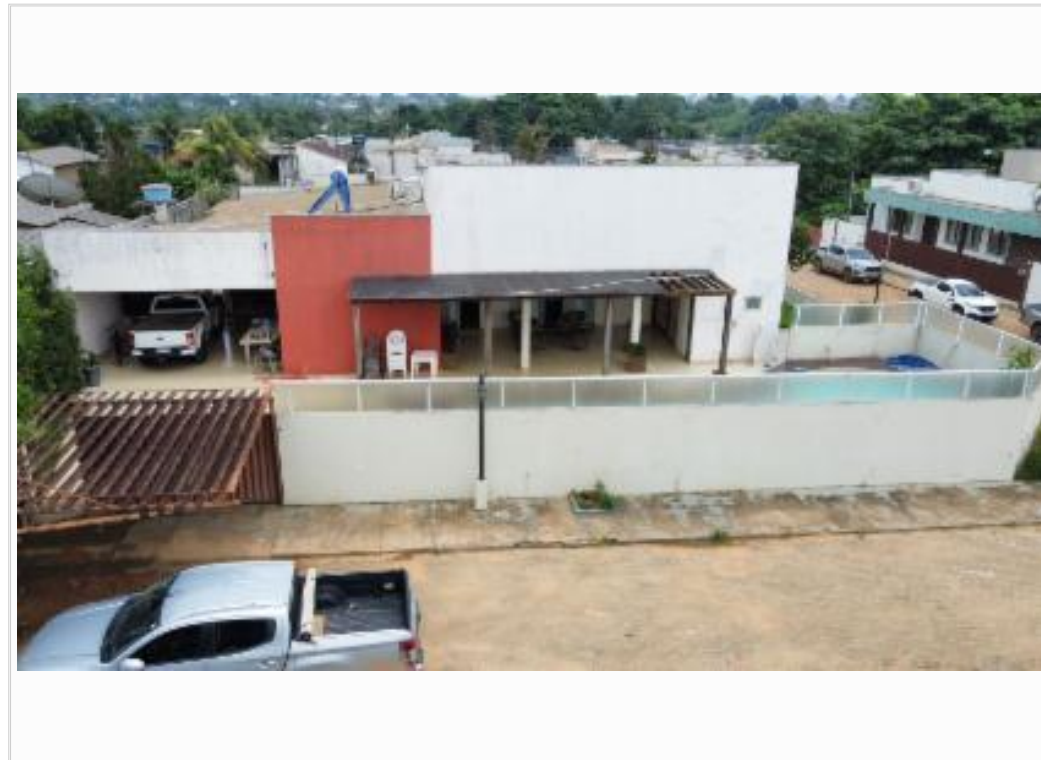
MEDIDOR



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO



AVALIANDO



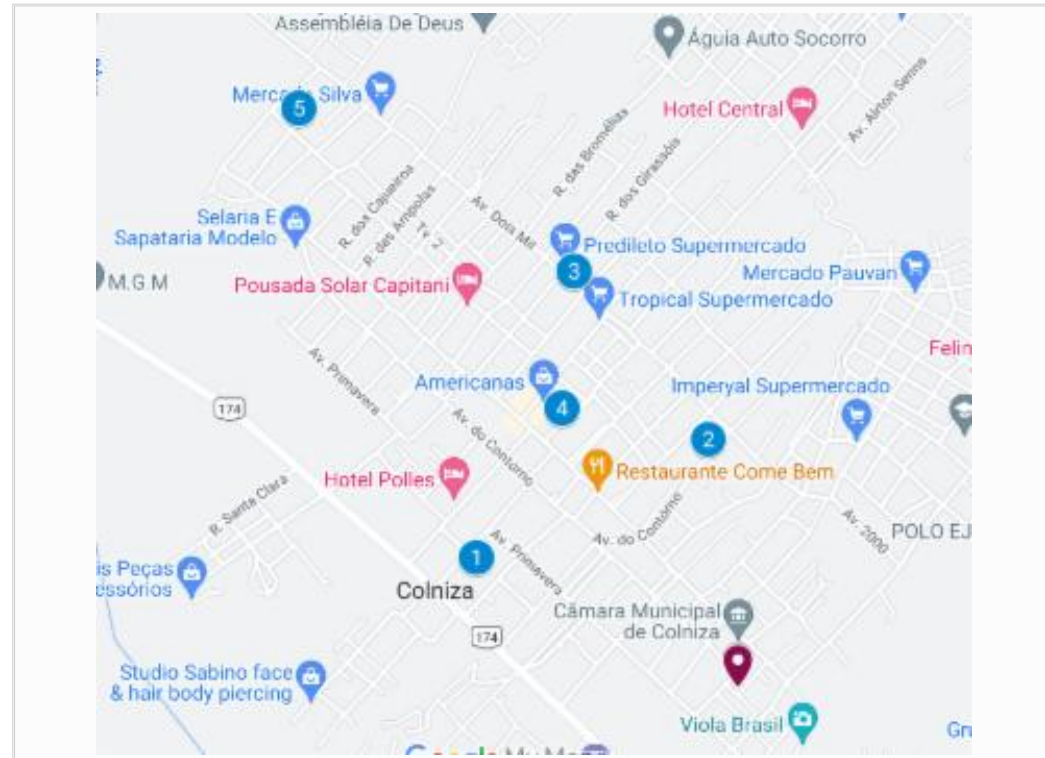
AVALIANDO



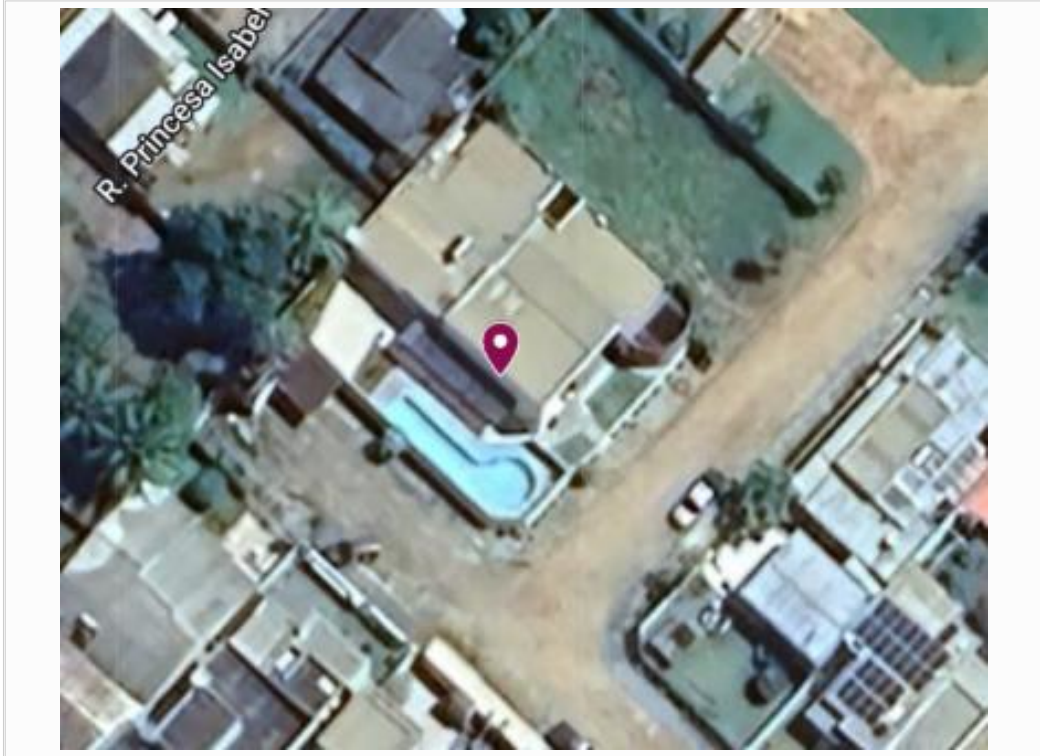
AVALIANDO



AVALIANDO



Amostras



Avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Av. Tarumã Número 0 Complemento - Bairro: Centro Cidade: Colniza UF: Mato Grosso
	Fonte de informação: Dayane Souza Telefone: (66) 98428-5943
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 25.000,00 Valor Residual: R\$ 25.000,00 Preço por m² 69,44 CEP: 78335-000 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Fronte 0,00 Área Terreno 360,00 Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Av. do Contorno Número 0 Complemento - Bairro: Centro Cidade: Colniza UF: Mato Grosso
	Fonte de informação: Diogo Renato Telefone: (66) 98428-5943
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 35.000,00 Valor Residual: R\$ 35.000,00 Preço por m² 83,33 CEP: 78335-000 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Fronte 0,00 Área Terreno 420,00 Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. dos Girassóis Número 0 Complemento - Bairro: Centro Cidade: Colniza UF: Mato Grosso
	Fonte de informação: Andre De Jesus Andre de Jesus Telefone: Chat
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 22.000,00 Valor Residual: R\$ 22.000,00 Preço por m² 81,48 CEP: 78335-000 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Fronte 0,00 Área Terreno 270,00 Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Av. Tarumã Número 0 Complemento - Bairro: Centro Cidade: Colniza UF: Mato Grosso
	Fonte de informação: Jacqueline Souza Telefone: Chat
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 50.000,00 Valor Residual: R\$ 50.000,00 Preço por m² 110,86 CEP: 78335-000 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Fronte 0,00 Área Terreno 451,00 Área Privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Duque de Caxias Número 0 Complemento - Bairro: Centro Cidade: Colniza UF: Mato Grosso
	Fonte de informação: Juninho Freitas Silva Junivaldo Freitas Telefone: Chat
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 50.000,00 Valor Residual: R\$ 50.000,00 Preço por m² 73,53 CEP: 78335-000 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Fronte 0,00 Área Terreno 680,00 Área Privativa 0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	Condo minio	Valor Unitário Homogeneizado
1	360,00	25.000,00	69,44	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	1,11	1,10	R\$ 77,26
2	420,00	35.000,00	83,33	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 80,67
3	270,00	22.000,00	81,48	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 77,96
4	451,00	50.000,00	110,86	0,95	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 98,00
5	680,00	50.000,00	73,53	0,95	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 79,40
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 82,66
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 57,86
										Valor Máximo	R\$ 107,45

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	588,87 m²	Valor do m²	R\$ 82,66	Valor do terreno	R\$ 48.673,96
Área Privativa	316,31 m²	Valor do m²	R\$ 3.831,37	Valor da Construção	R\$ 1.211.900,00
		Comercialização	0,00		R\$ 1.260.573,96
		Valor do Imóvel			R\$ 1.260.573,96
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 1.261.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 49.000,00
Valor da Construção	R\$ 1.212.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 1.261.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7184 R\$ 906.000,00

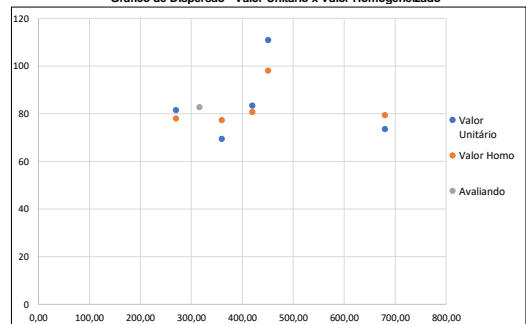
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 04 de dezembro 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 base 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\$ 1.261.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPU: 0,02% ao mês	Taxa de 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
Total 1: 0,92% ao mês	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.	0,7185 906000