

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010317713	Data Solicitação 05/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiroheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente Fernanda Brum Teixeira		CPF/CNPJ 828.255.480-49

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jardim América	Número 53	Complemento	
Bairro Harmonia	Município Canoas	UF RS	CEP 92314090
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 52478	Núm. Registro de Imóveis R.I. de Canoas	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 415.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 298.000,00

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) 7
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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 64.16
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 64.16
21 - Área Averbada (em m²) 64.16	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

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 Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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)

200

04 - Testada/Frente (em metros)

8

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?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Renata Mesquita D'Avila; CAU/CREA: A1956302; Data da Vistoria: 07/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. Avaliação baseada em aspectos externos, podendo sofrer alteração mediante vistoria interna e documentação atualizada.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 150.000,00

Endereço
Rua Marcílio Dias, 36/- , Harmonia
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 150.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
190,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-harmonia-bairros-canoas-190m2-venda-RS150000-id-2753978162/>
AMOSTRA 2
R\$ 160.000,00

Endereço
Rua Barbosa Lessa, Sn/- , Harmonia
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 160.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
184,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-harmonia-bairros-canoas-184m2-venda-RS160000-id-2742810663/>
AMOSTRA 3
R\$ 185.000,00

Endereço
Rua Dias Gomes, 30/- , Harmonia
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 185.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
199,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-harmonia-bairros-canoas-199m2-venda-RS185000-id-2742619743/>
AMOSTRA 4
R\$ 150.000,00

Endereço
Rua Índio Gretan, 396/- , Harmonia
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 150.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
186,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-harmonia-bairros-canoas-186m2-venda-RS150000-id-2747737298/>
AMOSTRA 5
R\$ 231.624,55

Endereço
Rua Visconde de Taunay, 73/- , Harmonia
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **3** **1** **2**
Área privativa Valor
104,00 **R\$ 231.624,55**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
20 **Médio** **Regular**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
250,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-harmonia-bairros-canoas-com-garagem-104m2-venda-RS489999-id-2607814223/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 415.000,00
Fator de liquidez	0,7181
Valor de venda forçada	R\$ 298.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 415.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Renata Mesquita D'Avila; CAU/CREA: A1956302; Data da Vistoria: 07/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 27 de Dezembro de 2024



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro e Pinheiro

05218480320

- 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



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Marçilio Dias	Número 36	Complemento -	Bairro: Harmonia	Cidade: Canoas	UF: Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: Camen Lúcia	Telefone: (11) 4580-4274	
CEP: 92310-520	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 150.000,00	Valor Residual: R\$ 150.000,00	Preço por m² 789,47	Coordenadas -29,920881647905816, -51,194309328555184	Frete 6,00	Área Terreno 190,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Barbosa Lessa	Número Sn	Complemento -	Bairro: Harmonia	Cidade: Canoas	UF: Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: Auxiliadora Predial	Telefone: (51) 3374-0454	
CEP: 92314-705	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 869,57	Coordenadas -29,921534086624483, -51,193624004441188	Frete 6,00	Área Terreno 184,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Dias Gomes	Número 30	Complemento -	Bairro: Harmonia	Cidade: Canoas	UF: Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: Nobilitare Investimentos	Telefone: (51) 99222-4932	
CEP: 92314-685	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 185.000,00	Valor Residual: R\$ 185.000,00	Preço por m² 929,65	Coordenadas -29,91999241217231, -51,193624004441188	Frete 6,00	Área Terreno 199,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Índio Gretan	Número 396	Complemento -	Bairro: Harmonia	Cidade: Canoas	UF: Rio Grande
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: Crédito Real	Telefone: (51) 99327-4257	
CEP: 92325-110	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 150.000,00	Valor Residual: R\$ 150.000,00	Preço por m² 806,45	Coordenadas -29,907834153248537, -51,21118239940442	Frete 6,00	Área Terreno 186,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Visconde de Taunay	Número 73	Complemento -	Bairro: Harmonia	Cidade: Canoas	UF: Rio Grande
3 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas				Fonte de informação: Crédito Real	Telefone: (51) 99327-4257	
CEP: 92310-550	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 20 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
Valor de venda: R\$ 489.990,00	Valor Residual: R\$ 231.624,55	Preço por m² 1.959,96	Coordenadas -29,911194555627837, -51,192615054701335	Frete 8,00	Área Terreno 250,00	Área privativa 104,00

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	190,00	150.000,00	789,47	0,90	1,20	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 843,58
2	184,00	160.000,00	869,57	0,90	1,20	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 922,99
3	199,00	185.000,00	929,65	0,90	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.002,97
4	186,00	150.000,00	806,45	0,90	1,20	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 857,92
5	250,00	231.624,55	926,50	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 881,69
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 901,83
Sanamento das Amostras (+/- 30%)											Valor Mínimo R\$ 631,28
											Valor Máximo R\$ 1.172,38

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	200,00 m²	Valor do m²	R\$ 901,83	Valor do terreno	R\$ 180.365,68
Área Privativa	64,16 m²	Valor do m²	R\$ 3.644,01	Valor da Construção	R\$ 233.800,00
				Comercialização	R\$ 414.165,68
				Valor do Imóvel	R\$ 414.165,68
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 415.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 181.000,00
Valor da Construção	R\$ 234.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 415.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7180	R\$ 298.000,00

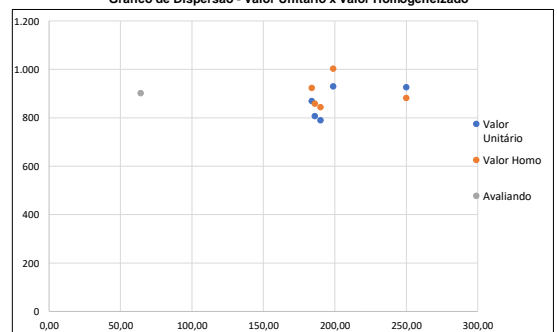
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlannê Alê Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 08 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

Valor Final do Imóvel: R\$ 415.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPFU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50%
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50%
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.	0,7181 298000