

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010372752</b>	Data Solicitação <b>28/09/2024</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>ANTONIA SOUSA TORRES</b>		CPF/CNPJ <b>505.599.743-53</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua ANTÔNIO CIZÍLIO DOS SANTOS</b>	Número <b>34</b>	Complemento <b>QUADRA 45, LOTE 34</b>	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Campos Lindos</b>	UF <b>TO</b>	CEP <b>77777000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>1711</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\$ 272.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 195.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

## IMÓVEL AVALIADO

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<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> 225.55
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 225.55
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 225.55	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

## 23 - Face do Imóvel

## 24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	1	-	-	-

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública 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

**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**

Irregular

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

396.53

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

13.25

**05 - Fundos (em metros)**

13.38

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

29.81

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

29.78

**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 225,55m<sup>2</sup>, divergente do que consta no IPTU (0,00m<sup>2</sup>).

**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: Rafaela Almeida Valença; CAU/CREA: 2419169336; Data da Vistoria: 01/10/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. A vistoria do laudo foi realizada no dia 01/10, mas foi registrada incorretamente no sistema devido a um erro interno. 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\$ 42.000,00



Endereço  
**Av. Goiás, 0/0 , Mapa 2**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 42.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>1105,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/717469316850445/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Ad8c911f4-b5aa-4bdb-a9a2-757c706b1f3f](https://www.facebook.com/marketplace/item/717469316850445/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad8c911f4-b5aa-4bdb-a9a2-757c706b1f3f)

AMOSTRA 2 R\$ 15.000,00



Endereço  
**Praça do Centenário, 0/0 , Centro**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 15.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>450,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1603251857067495/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A39cbe60f-59aa-4b19-80ef-a651154dcea0](https://www.facebook.com/marketplace/item/1603251857067495/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A39cbe60f-59aa-4b19-80ef-a651154dcea0)

AMOSTRA 3 R\$ 12.000,00



Endereço  
**R. Duque de Caxias, 0/0 , St. Santa Helena**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 12.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>360,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/agio-lote-em-guarai-1336171842?lis=listing\\_1100](https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/agio-lote-em-guarai-1336171842?lis=listing_1100)

AMOSTRA 4 R\$ 12.000,00

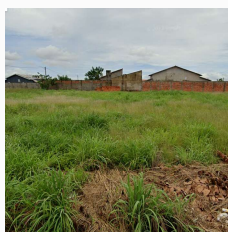


Endereço  
**Av. Tocantins, 0/0 , Mapa 3**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 12.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>280,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/vende-se-1329855596?lis=listing\\_1100](https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/vende-se-1329855596?lis=listing_1100)

AMOSTRA 5 R\$ 37.000,00



Endereço  
**Av. Manoel José Pedreira, 0/0 , Aeroporto**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 37.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>1000,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1422638138449684/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A827f56e3-70ab-4a60-962d-dd01574ed969](https://www.facebook.com/marketplace/item/1422638138449684/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A827f56e3-70ab-4a60-962d-dd01574ed969)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 272.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7169</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 195.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 272.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Rafaela Almeida Valença; CAU/CREA: 2419169336; Data da Vistoria: 01/10/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. A vistoria do laudo foi realizada no dia 01/10, mas foi registrada incorretamente no sistema devido a um erro interno.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Outubro de 2024



**Heraldo Shoji Munakata**

5060383263

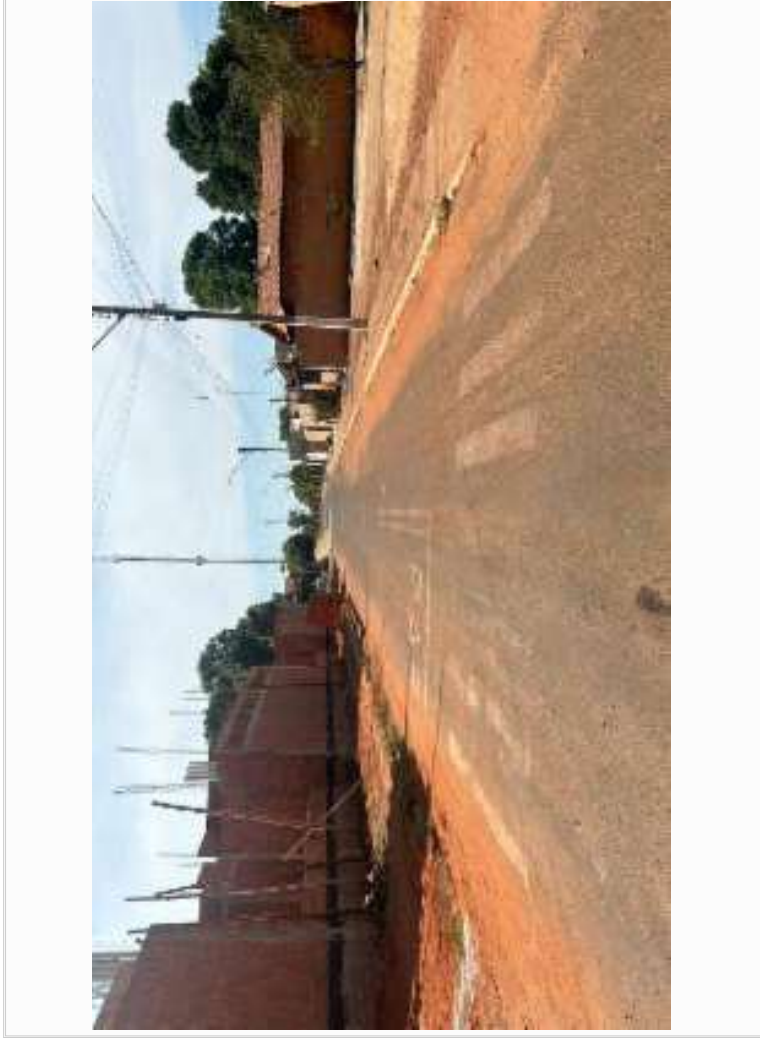
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



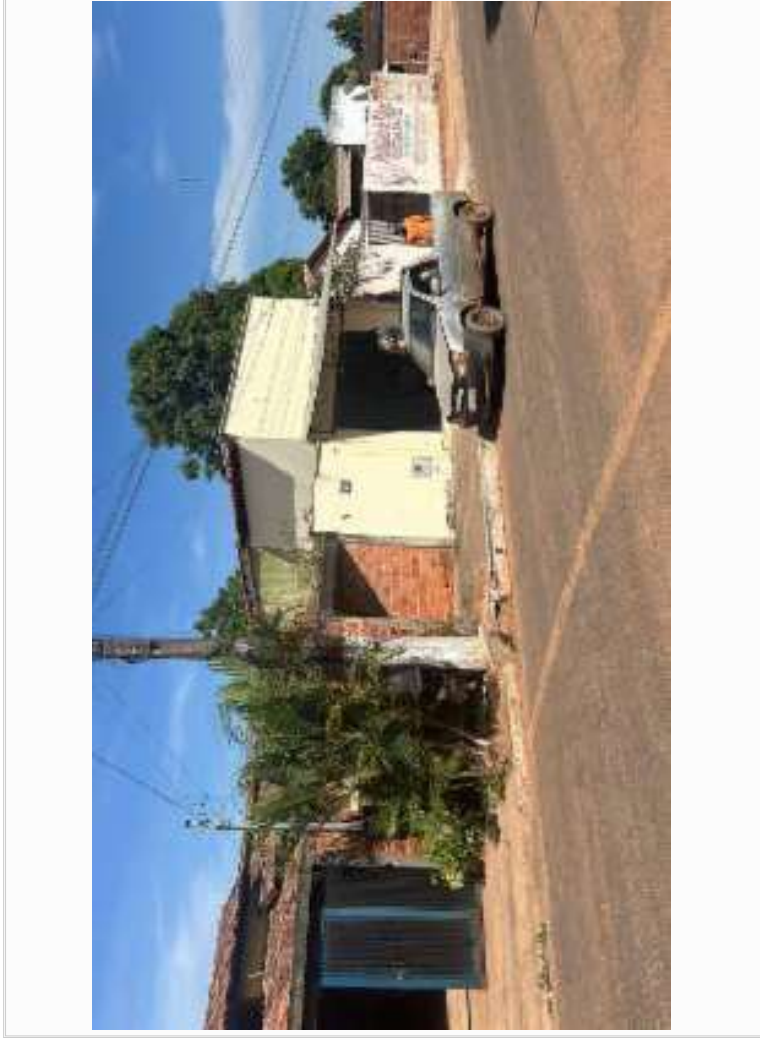
Identificação



Logradouro



Identificação



Avaliando



Avaliando



Vizinho



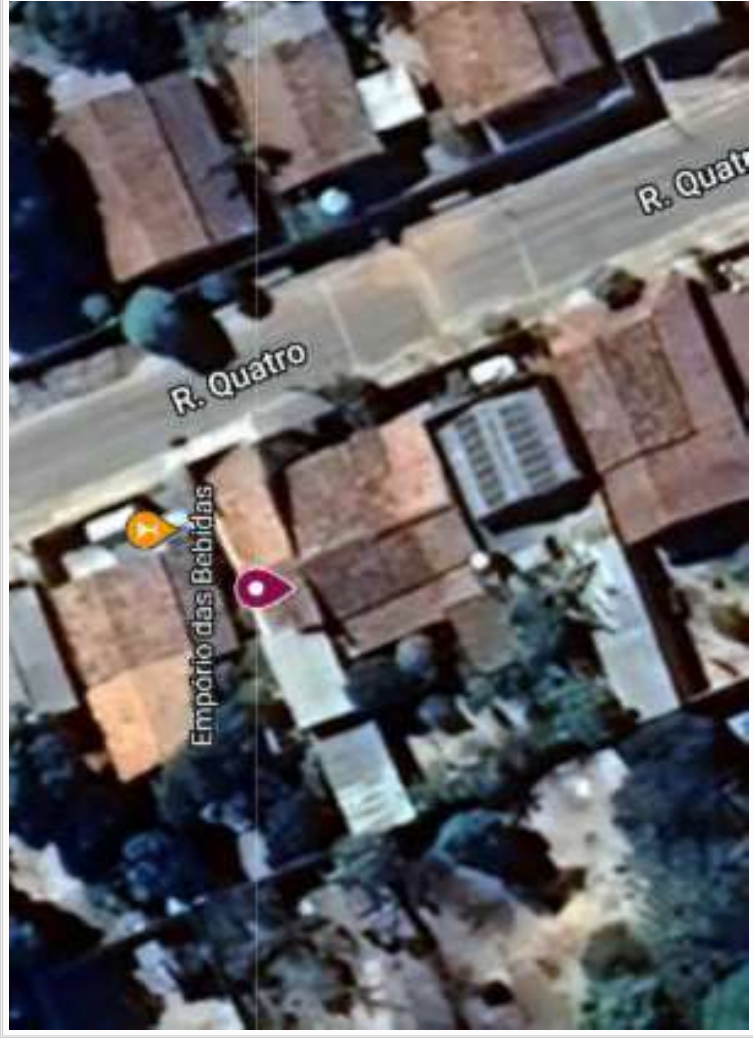
Vizinho



Medidor



Amostras



Avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Av. Goiás	Número 0	Complemento -	Bairro: Mapa 2	Cidade: Guarul	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Luan Noronha	Telefone: Chat	
	CEP: 77700-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 42.000,00	Valor Residual: R\$ 42.000,00	Preço por m² 38,01	Coordenadas -8,83872, -48,51278	Fronte 0,00	Área Terreno 1105,00
	Endereço: Logradouro Praça do Centenário	Número 0	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Porto Nacional	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Loteamento Porto	Telefone: Chat	
	CEP: 77500-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 15.000,00	Valor Residual: R\$ 15.000,00	Preço por m² 33,33	Coordenadas -10,70762, -48,41293	Fronte 0,00	Área Terreno 450,00
	Endereço: Logradouro R. Duque de Caxias	Número 0	Complemento -	Bairro: St. Santa Helena	Cidade: Guarul	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Maria Eriana Rodrigues Andrade Nascimento	Telefone: Chat	
	CEP: 77700-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 12.000,00	Valor Residual: R\$ 12.000,00	Preço por m² 33,33	Coordenadas -8,83462, -48,51731	Fronte 0,00	Área Terreno 360,00
	Endereço: Logradouro Av. Tocantins	Número 0	Complemento -	Bairro: Mapa 3	Cidade: Guarul	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Sara Oliveira Sousa	Telefone: Chat	
	CEP: 77700-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 12.000,00	Valor Residual: R\$ 12.000,00	Preço por m² 42,86	Coordenadas -8,83817, -48,50815	Fronte 0,00	Área Terreno 280,00
	Endereço: Logradouro Av. Manoel José Pedreira	Número 0	Complemento -	Bairro: Aeroporto	Cidade: Porto Nacional	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Nathy Gonçalves	Telefone: Chat	
	CEP: 77500-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 37.000,00	Valor Residual: R\$ 37.000,00	Preço por m² 37,00	Coordenadas -10,70694, -48,40245	Fronte 0,00	Área Terreno 1000,00

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	1.105,00	42.000,00	38,01	0,90	0,90	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 35,46
2	450,00	15.000,00	33,33	0,90	0,80	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 25,11
3	360,00	12.000,00	33,33	0,90	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 26,72
4	280,00	12.000,00	42,86	0,90	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 31,50
5	1.000,00	37.000,00	37,00	0,90	0,80	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 30,22
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 29,80</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 20,86
										Valor Máximo	R\$ 38,75

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	396,53 m²	Valor do m²	R\$ 29,80	Valor do terreno	R\$ 11.818,29
Área Privativa	225,55 m²	Valor do m²	R\$ 1.150,52	Valor da Construção	R\$ 259.500,00
				Comercialização	R\$ 271.318,29
				Valor do Imóvel	R\$ 271.318,29
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>R\$ 272.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 12.000,00
Valor da Construção	R\$ 260.000,00
Valor de Avaliação Conformes Mercado	R\$ 272.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7169 R\$ 195.000,00

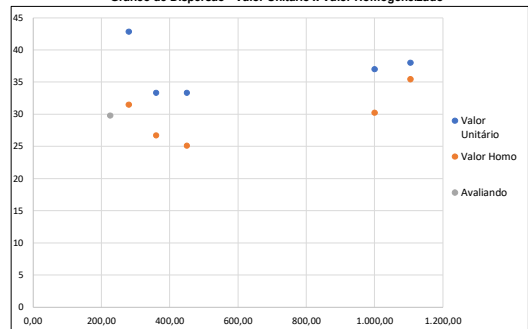
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Herajido Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 02 de outubro 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	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

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 272.000,00</b>	
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: 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) =	<b>1,39% fixas + financeiras</b>
Prazo de Comercialização:	<b>24 meses</b> (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.	0,7169 <b>195000</b>