

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010353588	Data Solicitação 30/09/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Roberta de Souza Félix	CREA A306092-6
Proponente CERRADO FERTILIZANTES E INSUMOS LTDA		CPF/CNPJ 74.032.954/0001-12

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Fernando Corrêa da Costa	Número 2079	Complemento Lote 3-A, Quadra 18	
Bairro Vila Birigui	Município Rondonópolis	UF MT	CEP 78705034
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 39.442	Núm. Registro de Imóveis CRI DE	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.500.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.078.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Misto (Residencial e Comercial)	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Misto
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) 268.04
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 268.04
21 - Área Averbada (em m²) 242.05	22 - Área não Averbada (em m²) 25.99

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 Outros - Misto	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
Shopping
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

Comercial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro
12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO
01 - 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

De acordo com o laudo anterior o imóvel possui uma área construída de 268,04m² divergente do que consta na matrícula (242,05m²).

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

Não

06 - Observações

De acordo com o laudo anterior o imóvel possui uma área construída de 268,04m² e de acordo com a matrícula o imóvel possui uma área construída de 242,05m², ambas divergentes do que consta no IPTU (411,84m²).

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)?

Não

14 - Observações

De acordo com a documentação e laudo anterior o avaliando trata-se de um imóvel misto.

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - 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: George Michael da Silva Almeida; CAU/CREA: MT041064; Data da Vistoria: 07/10/2024. 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. O endereço do imóvel está de acordo com o IPTU. Imóvel possui sua frente principal para a Rua Fernando Correa da Costa, fundos para Rua Efreim Caminschi na qual também faz esquina. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com o laudo anterior o imóvel avaliado possui uma construção de 268,04m² sendo 25,99m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 1.630.000,00 e o valor de liquidez R\$ 1.171.000,00. De acordo com o IPTU o imóvel avaliado possui uma construção de 411,84m² sendo 169,79m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 2.352.000,00 e o valor de liquidez R\$ 1.690.000,00.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 330.000,00	
	Endereço R. Otávio Pitaluga, 0/0 , La Salle		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 330.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	250,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-la-salle-bairros-rondonopolis-250m2-venda-RS330000-id-2746493012/			
AMOSTRA 2		R\$ 300.000,00	
	Endereço R. Santa Catarina, 0/0 , Vila Adriana		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 300.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	300,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-rondonopolis-vila-adriana-RS300000/id-23489515/			
AMOSTRA 3		R\$ 400.000,00	
	Endereço Av. Padre Anchieta, 0/0 , Vila Aurora		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 400.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	400,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-aurora-i-bairros-rondonopolis-400m2-venda-RS400000-id-273190922/			
AMOSTRA 4		R\$ 440.000,00	
	Endereço Av. Padre Anchieta, 1413/0 , Vila Aurora		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 440.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	400,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-aurora-i-bairros-rondonopolis-400m2-venda-RS440000-id-2735505506/			
AMOSTRA 5		R\$ 1.800.000,00	
	Endereço Rua Fernando Corrêa da Costa, 2468/0 , Vila Birigui		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Prédio Comercial	0	2
	Área privativa	Valor	
	364,00	R\$ 1.800.000,00	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	25	Médio	Regular
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
384,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://remax.com.br/pt-br/imoveis/ponto-comercial/loja/venda/rondonopolis/2-rua-fernando-correa-da-costa-quadra-11/720771001-12			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Outra

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.500.000,00
Fator de liquidez	0,7186
Valor de venda forçada	R\$ 1.078.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.500.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: George Michael da Silva Almeida; CAU/CREA: MT041064; Data da Vistoria: 07/10/2024. 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. O endereço do imóvel está de acordo com o IPTU. Imóvel possui sua frente principal para a Rua Fernando Correa da Costa, fundos para Rua Efreim Caminschi na qual também faz esquina. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com o laudo anterior o imóvel avaliado possui uma construção de 268,04m² sendo 25,99m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 1.630.000,00 e o valor de liquidez R\$ 1.171.000,00. De acordo com o IPTU o imóvel avaliado possui uma construção de 411,84m² sendo 169,79m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 2.352.000,00 e o valor de liquidez R\$ 1.690.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 7 de Outubro de 2024



Roberta de Souza Félix
A306092-6

- 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



Vista



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



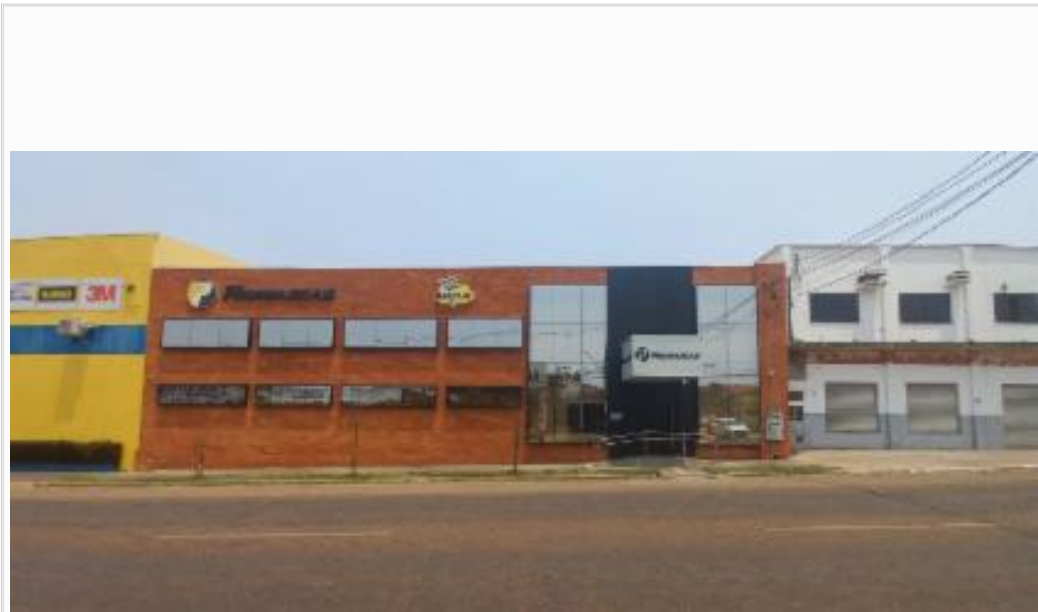
Identificação



Medidores



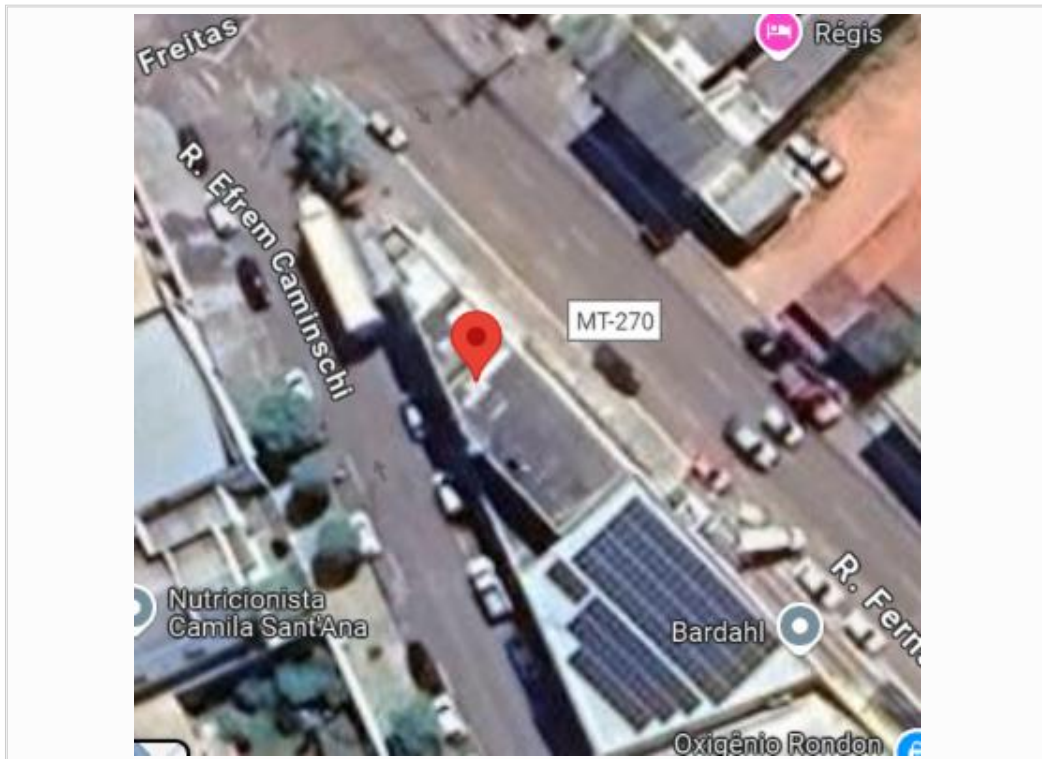
Hidrômetro



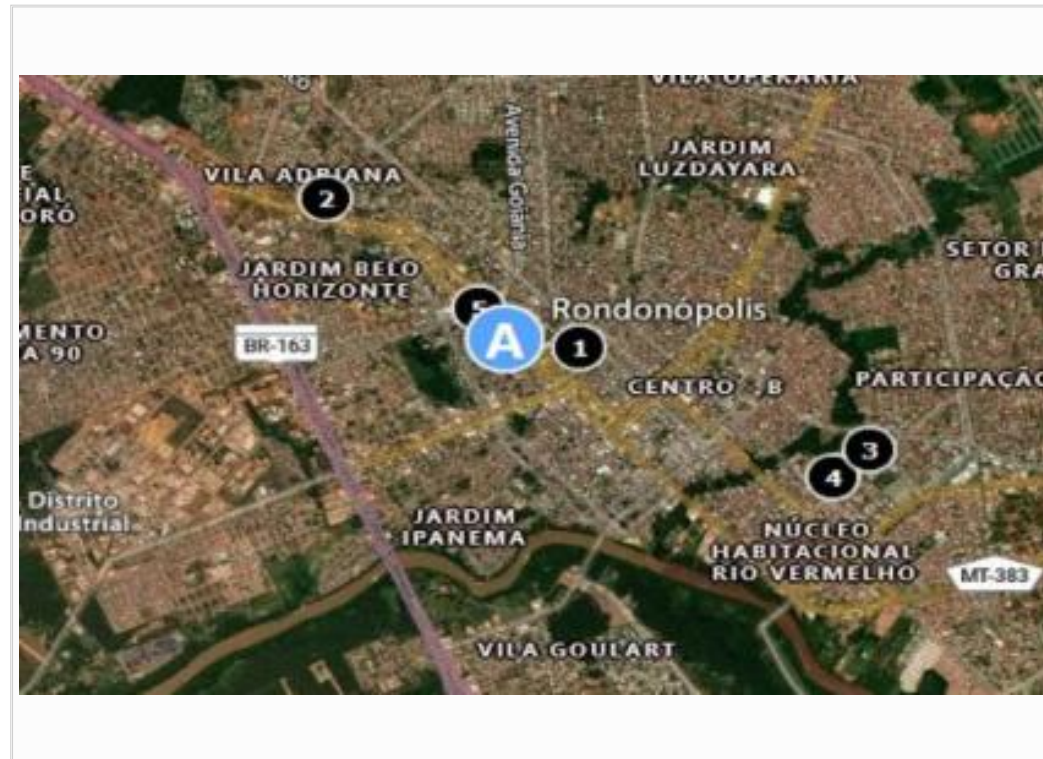
Vizinho



Vizinho



Avaliando



Croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro R. Otávio Pitaluga	Número 0	Complemento -	Bairro: La Salle	Cidade: Rondonópolis	UF: Mato Grosso
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: RE/MAX Trieto	Telefone: (66) 99984-2232	
	CEP: 78700-170	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 330.000,00	Valor Residual: R\$ 330.000,00	Preço por m² 1.320,00	Coordenadas -16.461728238736296, -54.637489953072094	Frete 0,00	Área Terreno 250,00
	Endereço: Logradouro R. Santa Catarina	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila Adriana	Cidade: Rondonópolis	UF: Mato Grosso
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: LEALLOG GESTÃO IMOBILIÁRIA	Telefone: (65) 99228-7771	
	CEP: 78705-670	Dist. Avaliando: 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 1.000,00	Coordenadas -16.44931, -54.655646	Frete 0,00	Área Terreno 300,00
	Endereço: Logradouro Av. Padre Anchieta	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila Aurora	Cidade: Rondonópolis	UF: Mato Grosso
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Rei dos Imóveis	Telefone: (66) 99903-3034	
	CEP: 78740-031	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Valor Residual: R\$ 400.000,00	Preço por m² 1.000,00	Coordenadas -16.47028056542543, -54.615683905612585	Frete 0,00	Área Terreno 400,00
	Endereço: Logradouro Av. Padre Anchieta	Número 1413	Complemento -	Bairro: Vila Aurora	Cidade: Rondonópolis	UF: Mato Grosso
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: RE/MAX Planitta	Telefone: (66) 99660-4046	
	CEP: 78740-031	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 440.000,00	Valor Residual: R\$ 440.000,00	Preço por m² 1.100,00	Coordenadas -16.472595172735353, -54.61833147503307	Frete 0,00	Área Terreno 400,00
	Endereço: Logradouro R. Fernando Corrêa da Costa	Número 2468	Complemento -	Bairro: BIRIGUI	Cidade: RONDONÓPOLIS	UF: MATO GROSSO
	1 Escritório 2 Banheiro 1 Cozinha			Fonte de informação: Zilma Borges de Carvalho	Telefone: (66) 99966-1885	
	CEP: 78705-034	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 25 anos	Conservação c - Regular	Padrão Escritório Médio s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 1.800.000,00	Valor Residual: R\$ 508.038,32	Preço por m² 4.687,50	Coordenadas -16.458404960211967, -54.64499459550165	Frete 0,00	Área Terreno 384,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	Esquina	Valor Unitário Homogeneizado
1	250,00	330.000,00	1.320,00	0,95	1,25	1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.766,72
2	300,00	300.000,00	1.000,00	0,95	1,30	1,06	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.409,98
3	400,00	400.000,00	1.000,00	0,95	1,25	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.399,34
4	400,00	440.000,00	1.100,00	0,95	1,25	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.539,27
5	384,00	508.038,32	1.323,02	0,95	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.528,40
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 1.528,74
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 1.070,12
										Valor Máximo	R\$ 1.987,37

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	186,22 m²	Valor do m²	R\$ 1.528,74	Valor do terreno	R\$ 284.682,45
Área Privativa	242,05 m²	Valor do m²	R\$ 5.018,80	Valor da Construção	R\$ 1.214.800,00
				Comercialização	R\$ 1.499.482,45
				Valor do Imóvel	R\$ 1.499.482,45
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 1.500.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 285.000,00
Valor da Construção	R\$ 1.215.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 1.500.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7188 R\$ 1.078.000,00

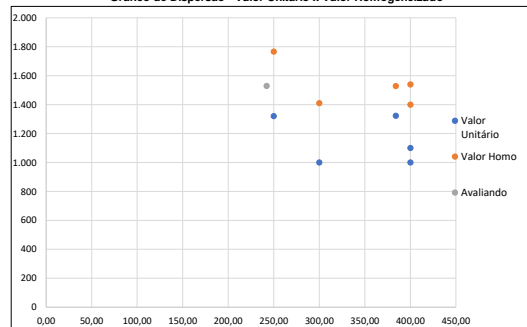
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Roberta de Souza Félix	CAU Nº	A306092-6
Local de data	São Paulo, 07 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

Valor Final do Imóvel: R\$ 1.500.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel): IPTU: 0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado): 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Taxa da aplicação financ.: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Inflação média ao ano: 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.	0,7187 1078000