

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010100663	Data Solicitação 17/09/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5.060.383.263
Proponente Israel Jose Rodrigues		CPF/CNPJ 120.166.488-80

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Luiz Araújo	Número 1757	Complemento CS	
Bairro Centro	Município Mostardas	UF RS	CEP 96270000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4597	Núm. Registro de Imóveis CRI de Mostardas	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 421.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 303.000,00

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) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 196.95
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 196.95
21 - Área Averbada (em m²) 196.95	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	1	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA
Banheiro	1	EXTERNA	EXTERNA	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
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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?

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 - Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

EXTERNA






03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Diego Vitorino Silveira da Silva ; CAU/CREA: A1559176; Data da Vistoria: 23/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: EXTERNA; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Vagas. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. A localização do avaliando foi retirada do laudo anterior. Para esta avaliação se fez necessário a expansão do raio das amostras por falta de elementos comparativos próximos ao avaliando.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 90.000,00	
	Endereço Rua Paraná, 0/0 , Bastos		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 90.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	400,00	Médio	Terreno Plano
URL http://www.leaoimoveirs.com.br/imovel/2631544/terreno-venda-capivari-do-sul-rs-bastos-leaoimoveirs			
AMOSTRA 2		R\$ 70.000,00	
	Endereço Rua Celanira Osório Bastos, 0/0 , Bastos		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 70.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	300,00	Médio	Terreno Plano
URL http://www.leaoimoveirs.com.br/imovel/2631541/terreno-venda-capivari-do-sul-rs-bastos-leaoimoveirs			
AMOSTRA 3		R\$ 150.210,74	
	Endereço Rua Vinte de Setembro, 0/0 , Centro		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	3	1
	Área privativa	Valor	
	154,00	R\$ 150.210,74	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	30	Baixo	Regular
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
750,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://www.fontanadocelar.com.br/imovel/casa-capivari-do-sul-3-quartos-154-m/CA2230-FB9			
AMOSTRA 4		R\$ 73.337,51	
	Endereço Rua Álvaro Osório Azevedo, 0/0 , Paraíso		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	4	2
	Área privativa	Valor	
	134,00	R\$ 73.337,51	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	15	Médio	Nova Regular
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://aguiarimoveis.imb.br/properties/casa-15/			
AMOSTRA 5		R\$ 93.151,36	
	Endereço Avenida Palmares, 0/0 , Centro		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	3	3
	Área privativa	Valor	
	215,00	R\$ 93.151,36	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	30	Baixo	Regular
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
456,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://aguiarimoveis.imb.br/properties/casa-7/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 421.000,00
Fator de liquidez	0,7198
Valor de venda forçada	R\$ 303.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 421.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Diego Vitorino Silveira da Silva ; CAU/CREA: A1559176; Data da Vistoria: 23/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: EXTERNA; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Vagas. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. A localização do avaliando foi retirada do laudo anterior. Para esta avaliação se fez necessário a expansão do raio das amostras por falta de elementos comparativos próximos ao avaliando.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 10 de Março de 2025



Heraldo Shoji Munakata

5.060.383.263

- 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 - vista 01



Identificação do avaliando



Identificação do logradouro



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Fachada do avaliando - vista 02



Fachada do avaliando - vista 03



Fachada do avaliando - vista 04



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação



Avaliando



Mapa

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Paraná	Número 0	Complemento -	Bairro: Bastos	Cidade: Capivari do Sul	UF: Rio Grande
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Leão Imóveis	Telefone: (51) 99608-4361	
	CEP: 95552-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 90.000,00	Valor Residual: R\$ 90.000,00	Preço por m² 225,00	Coordenadas -30.15026497174685, -50.5118822775331	Área Terreno 400,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Celanira Osório Bastos	Número 0	Complemento -	Bairro: Bastos	Cidade: Capivari do Sul	UF: Rio Grande
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Leão Imóveis	Telefone: (51) 99608-4361	
	CEP: 95552-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 70.000,00	Valor Residual: R\$ 70.000,00	Preço por m² 233,33	Coordenadas -30.15026497174685, -50.5118822775331	Área Terreno 300,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Virte de Setembro	Número 0	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Capivari do Sul	UF: Rio Grande
	3 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Fontana Docs Lar Imobiliária	Telefone: (51) 3044-1111	
	CEP: 95552-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Econômico
	Valor de venda: R\$ 370.000,00	Valor Residual: R\$ 150.210,74	Preço por m² 493,33	Coordenadas -30.145247248321866, -50.51386011700982	Área Terreno 750,00	Área privativa 154,00
	Endereço: Logradouro Rua Álvaro Osório Azevedo	Número 0	Complemento -	Bairro: Paraíso	Cidade: Palmares do Sul	UF: Rio Grande
	4 Dormitórios 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 4 Vagas			Fonte de informação: Aguiar Imóveis	Telefone: (51) 99607-2643	
	CEP: 95540-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 480.000,00	Valor Residual: R\$ 73.337,51	Preço por m² 1.333,33	Coordenadas -30.263453741486174, -50.50780511977726	Área Terreno 360,00	Área privativa 134,00
	Endereço: Logradouro Avenida Palmares	Número 0	Complemento -	Bairro: Centro	Cidade: Palmares do Sul	UF: Rio Grande
	3 Dormitórios 3 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 4 Vagas			Fonte de informação: Aguiar Imóveis	Telefone: (51) 99607-2643	
	CEP: 95540-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Econômico
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Valor Residual: R\$ 93.151,36	Preço por m² 877,19	Coordenadas -30.25999204181453, -50.51615044676041	Área Terreno 456,00	Área privativa 215,00

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	400,00	90.000,00	225,00	0,90	0,85	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 179,54
2	300,00	70.000,00	233,33	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 178,50
3	750,00	150.210,74	200,28	0,90	0,85	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 175,09
4	360,00	73.337,51	203,72	0,90	0,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 164,39
5	456,00	93.151,36	204,28	0,90	0,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 166,15
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 172,73
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 120,91
										Valor Máximo	R\$ 224,56

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	300,00 m²	Valor do m²	R\$ 172,73	Valor do terreno	R\$ 51.820,42
Área Privativa	196,95 m²	Valor do m²	R\$ 1.869,51	Valor da Construção	R\$ 368.200,00
				Comercialização	R\$ 420.020,42
				Valor do Imóvel	R\$ 420.020,42
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 421.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 52.000,00
Valor da Construção	R\$ 369.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 421.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7197 R\$ 303.000,00

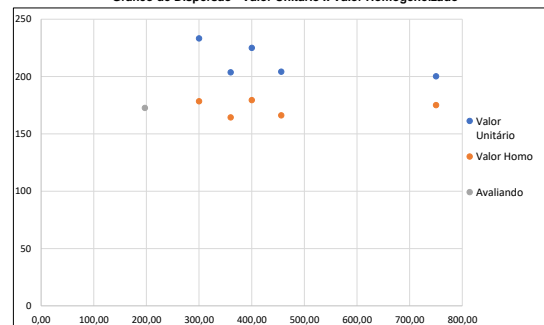
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 23 de setembro 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\$ 421.000,00	
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: 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.	0,7197 303000