

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010414674	Data Solicitação 06/03/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente WELLITON LOURENCO SILVA		CPF/CNPJ 797.081.451-49

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Judith Pinheiro	Número 332	Complemento LT19 QD29	
Bairro São Miguel	Município Araguaína	UF TO	CEP
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17212	Núm. Registro de Imóveis 12.818-1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 520.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 374.000,00

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) 15
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 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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 184.8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 184.8
21 - Área Averbada (em m²) 184.8	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

360

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

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

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 180.000,00



Endereço
R. das Camélias, s/n/0 , Loteamento São Miguel

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 180.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
360,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-sao-miguel-bairros-araguaina-360m2-venda-RS180000-id-2776830148/>

AMOSTRA 2

R\$ 120.000,00



Endereço
R. Paulo VI, s/n/0 , Loteamento São Miguel

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 120.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
360,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://canelaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-sao-miguel-em-araguaina-to/VAL593>

AMOSTRA 3

R\$ 168.087,13



Endereço
R. Judite Pinheiro, s/n/0 , Loteamento São Miguel

Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa 2 1 2

Área privativa Valor
175,77 R\$ 168.087,13

Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
10 Médio Nova|Regular

Área do terreno Padrão terreno Topografia
360,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-loteamento-sao-miguel-bairros-araguaina-175m2-venda-RS550000-id-2723260499/>

AMOSTRA 4

R\$ 140.000,00



Endereço
R. Paulo VI, s/n/0 , Loteamento São Miguel

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 140.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
360,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.tocantinsimoveis.com.br/imovel/lote-sao-miguel-araguaina-code-2697>

AMOSTRA 5

R\$ 136.355,94



Endereço
Rua Santa Barbara Setor Cruzeiro, s/n/0 , Loteamento São Miguel

Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa 2 1 2

Área privativa Valor
184,00 R\$ 136.355,94

Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
5 Médio Nova|Regular

Área do terreno Padrão terreno Topografia
360,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-loteamento-sao-miguel-bairros-araguaina-com-garagem-184m2-venda-RS750000-id-2778268922/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 520.000,00
Fator de liquidez	0,7192
Valor de venda forçada	R\$ 374.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 520.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

. 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 14 de Março de 2025



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



Medidores



Medidores



Identificação



Vizinho à direita



Vizinho à direita



Vizinho frontal



Vizinho à esquerda



Vista da rua



Vista da rua

Amostras

	Endereço: Logradouro R. das Camélias	Número s/h	Complemento -	Bairro: Loteamento São Miguel	Cidade: Araguaína	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: RE/MAX EDIFICA	Telefone: (63) 99248-6918	
	CEP: 77818-680	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 180.000,00	Valor Residual: R\$ 180.000,00	Preço por m² 500,00	Coordenadas -7,197164068747809; -48,226840389820966	Fronte 0,00	Área Terreno 360,00
	Endereço: Logradouro R. Paulo VI	Número s/h	Complemento -	Bairro: Loteamento São Miguel	Cidade: Araguaína	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Canela Imobiliária	Telefone: (63) 9 9995-5305	
	CEP: 77817-220	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 120.000,00	Valor Residual: R\$ 120.000,00	Preço por m² 333,33	Coordenadas -7,19600329243423; -48,23174368791964	Fronte 0,00	Área Terreno 360,00
	Endereço: Logradouro R. Judite Pinheiro	Número s/h	Complemento -	Bairro: Loteamento São Miguel	Cidade: Araguaína	UF: Tocantins
	1 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: RE/MAX EDIFICA	Telefone: (63) 99248-6918	
	CEP: 7817-250	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 10 anos	Conservação 2 - Novo/Regular	Padrão Casa Simples
	Valor de venda: R\$ 550.000,00	Valor Residual: R\$ 168.087,13	Preço por m² 1.527,78	Coordenadas -7,198815510976433; -48,23092617566759	Fronte 0,00	Área Terreno 360,00
	Endereço: Logradouro R. Paulo VI	Número s/h	Complemento -	Bairro: Loteamento São Miguel	Cidade: Araguaína	UF: Tocantins
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Tocantins Imóveis	Telefone: (63) 3414-8383	
	CEP: 77817-220	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 140.000,00	Valor Residual: R\$ 140.000,00	Preço por m² 388,89	Coordenadas -7,200081162410164; -48,232910446511255	Fronte 0,00	Área Terreno 360,00
	Endereço: Logradouro Rua Santa Barbara Setor Cruzeiro	Número s/h	Complemento -	Bairro: Loteamento São Miguel	Cidade: Araguaína	UF: Tocantins
	1 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: RE/MAX EDIFICA	Telefone: (63) 99248-6918	
	CEP: 77817-290	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 5 anos	Conservação 2 - Novo/Regular	Padrão Casa Superior
	Valor de venda: R\$ 750.000,00	Valor Residual: R\$ 136.355,94	Preço por m² 2.083,33	Coordenadas -7,197285582727501; -48,22655376349567	Fronte 0,00	Área Terreno 360,00

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	360,00	180.000,00	500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 455,60
2	360,00	120.000,00	333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	R\$ 380,28
3	360,00	168.087,13	466,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 427,15
4	360,00	140.000,00	388,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 352,63
5	360,00	136.355,94	378,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 343,45
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 391,82
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 274,28
										Valor Máximo	R\$ 509,37

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	360,00 m²	Valor do m²	R\$ 391,82	Valor do terreno	R\$ 141.055,82
Área Privativa	184,80 m²	Valor do m²	R\$ 2.047,08	Valor da Construção	R\$ 378.300,00
		Comercialização	0,00		R\$ 519.355,82
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		Valor do Imóvel			R\$ 520.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 142.000,00
Valor da Construção	R\$ 378.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 520.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7192	R\$ 374.000,00

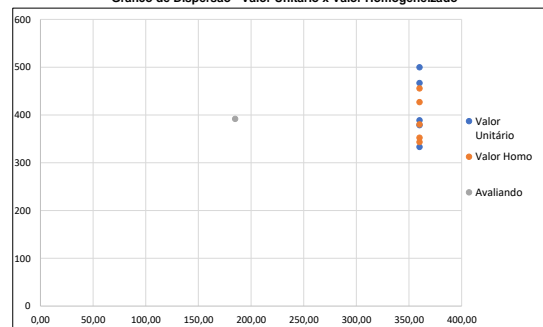
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heratado Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 12 de março de 2025	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\$ 520.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês Manutenção / administração: 0,30% ao mês Comissão de venda: 0,60% ao mês Total 1: 0,92% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50% Taxa SELIC Inflação média ao ano: 4,50% IPCA 12 meses Custo financeiro: 5,74% ao ano 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.	
	0,7192 374000