

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010411673	Data Solicitação 15/10/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Maria Jose Deonizio	CPF/CNPJ 733.472.729-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ponta Grossa	Número 2348	Complemento Loteamento São Cristóvão	
Bairro São Cristóvão	Município Cascavel	UF PR	CEP 85816270
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 33.668	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI Cascavel	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 2.150.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.545.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 0	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 2
11 - N° de Banheiros 3	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 311.03
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 311.03
21 - Área Averbada (em m²) 311.03	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	3	Ceramica	Pintura	laje
Suíte	1	Ceramica	Pintura	laje
BANHEIRO SOCIAL	2	Ceramica	Pintura	laje
Sala de Estar / Visitas	1	Ceramica	Pintura	laje
Sala de Jantar / Copa	1	Ceramica	Pintura	laje
Despensa	1	Ceramica	Pintura	laje
Escritório	2	Ceramica	Pintura	laje
Cozinha	1	Ceramica	Pintura	laje
Área de Serviço Coberta	1	Ceramica	Pintura	laje
Varanda / Sacada	1	Ceramica	Pintura	laje
Garagem	1	Ceramica	Pintura	laje

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
Rede Bancária
Parque

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

0

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)

392

04 - Testada/Frente (em metros)

14

05 - Fundos (em metros)

14

06 - Lado Direito (em metros)

28

07 - Lado Esquerdo (em metros)

28

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**

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Cezar

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(45) 9816-0086

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Aline Rodrigues Silveira; CAU/CREA: CAU A87816-2; Data da Vistoria: 07/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Cezar; Contato: (45) 9816-0086; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 3 DORMITÓRIO, 1 Suíte, 2 BANHEIRO SOCIAL, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Despensa, 2 Escritório, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Varanda / Sacada, 1 Garagem, 1 Lavabo, 1 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 450.000,00
	Endereço	R. Prestes Maia, s/n/0 , SÃO CRISTÓVÃO
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 450.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	616,00	Médio
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-cristovao-bairros-cascavel-616m2-venda-RS450000-id-2574400959/
Topografia		Active até 10%
AMOSTRA 2		R\$ 550.000,00
	Endereço	Rua Paranaguá, 0 , São Cristóvão
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 550.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	448,00	Médio
URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-cristovao-cascavel-pr-448m2-id-2747917693/
Topografia		Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 170.000,00
	Endereço	Rua Marilu Pazzinatto, 0 , Brasília
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 170.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	200,00	Médio
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-cascavel-200m2-venda-RS170000-id-2654306044/
Topografia		Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00
	Endereço	Rua Clara Nunes, 0 , Brasília
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 350.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	480,00	Médio
URL		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-cascavel-480m2-venda-RS350000-id-2719404238/
Topografia		Declive de 5% a 10%
AMOSTRA 5		R\$ 600.000,00
	Endereço	Rua Londrina, 0 , São Cristóvão
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 600.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	715,00	Médio
URL		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-cristovao-cascavel-pr-715m2-id-2635820554/
Topografia		Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação **R\$ 2.150.000,00**
Fator de liquidez **0,7186**
Valor de venda forçada **R\$ 1.545.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 2.150.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Aline Rodrigues Silveira; CAU/CREA: CAU A87816-2; Data da Vistoria: 07/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Cezar; Contato: (45) 9816-0086; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 3 DORMITÓRIO, 1 Suíte, 2 BANHEIRO SOCIAL, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Despensa, 2 Escritório, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Varanda / Sacada, 1 Garagem, 1 Lavabo, 1 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 7 de Novembro de 2024



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

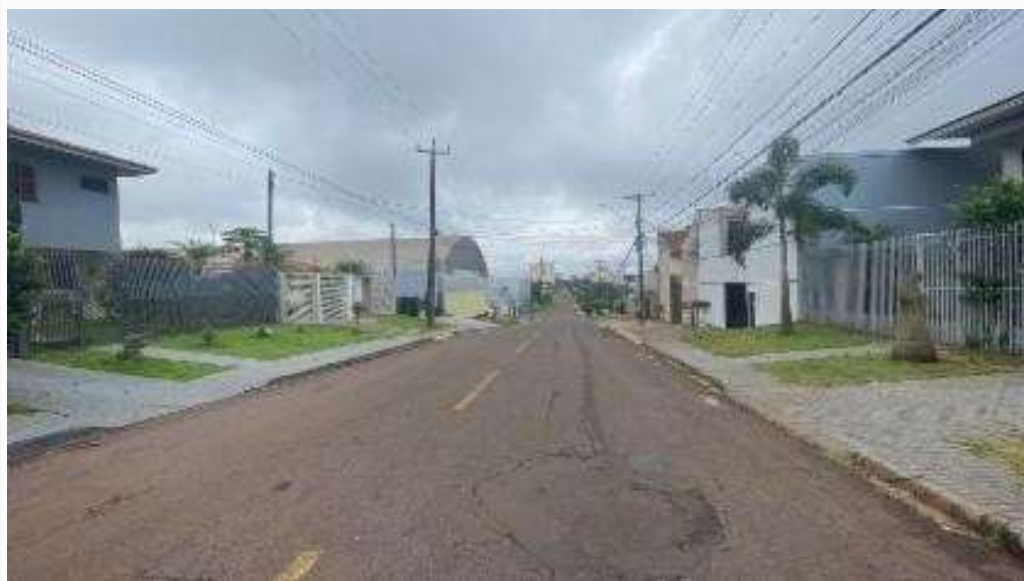
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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



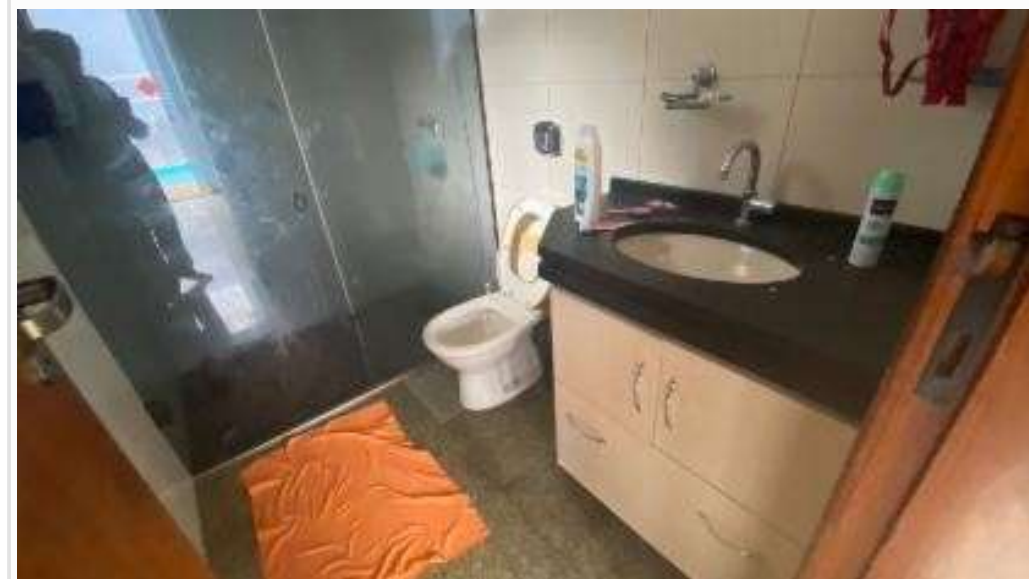
PLACA



LUZ



SACADA



BANHEIRO



SALA DE JANTAR



VARANDA



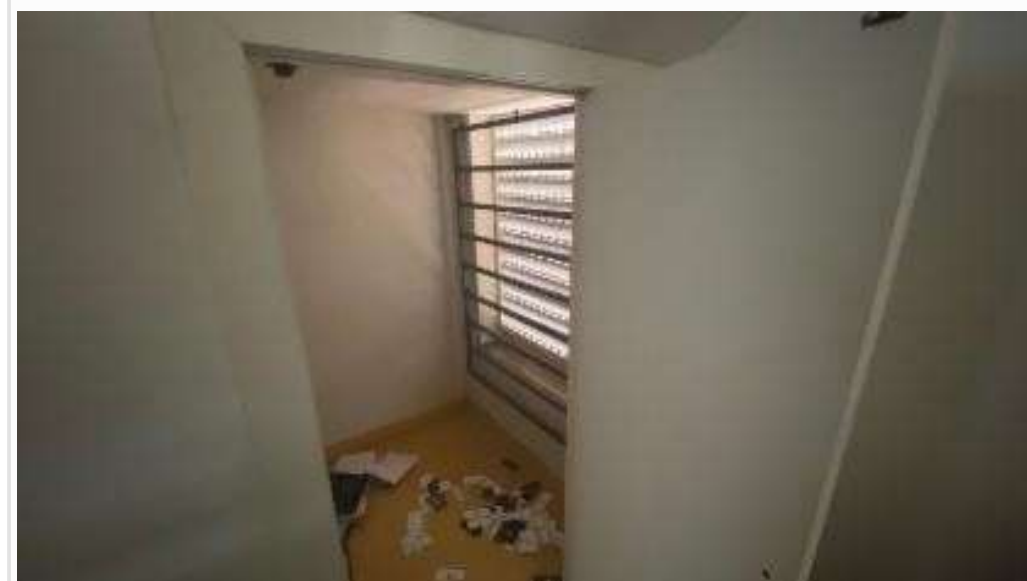
SUITE CLOSET



SALA



QUARTO 3



DEPÓSITO



SUITE



DEPÓSITO



SERVIÇOS



COZINHA



QUARTO 2



SUITE



QUARTO



GARAGEM



LATERAL



BANHEIRO



PLACA



FUNDOS



ESCRITÓRIO



AGUA



ESCRITÓRIO 2



PLACA



VIZINHO



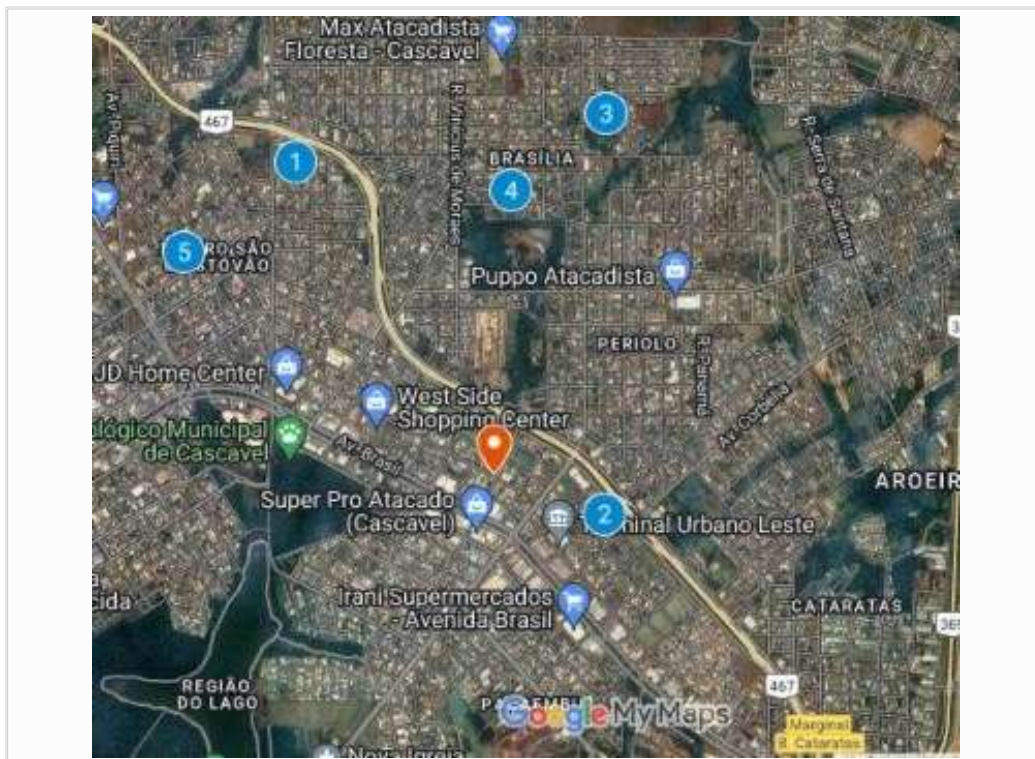
VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



croqui



croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro R. Prestes Maia Número s/n Complemento - Bairro: SÃO CRISTÓVÃO Cidade: Cascavel UF: Paraná
	CEP: 85816-120 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Valor de venda: R\$ 450.000,00 Valor Residual: R\$ 450.000,00 Preço por m² 730,52 Coordenadas -24.93515, -53.43247
	Endereço: Logradouro R. Paranaguá Número s/n Complemento - Bairro: SÃO CRISTÓVÃO Cidade: Cascavel UF: Paraná
	CEP: 85816-250 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Valor de venda: R\$ 550.000,00 Valor Residual: R\$ 550.000,00 Preço por m² 1.227,68 Coordenadas -24.95156, -53.41666
	Endereço: Logradouro Rua Mariú Pazinato Número 414 Complemento - Bairro: Brasília Cidade: Cascavel UF: Paraná
	CEP: 85815-215 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Valor de venda: R\$ 170.000,00 Valor Residual: R\$ 170.000,00 Preço por m² 850,00 Coordenadas -24.932941, -53.416557
	Endereço: Logradouro Rua Clara Nunes Número 1144 Complemento - Bairro: Brasília Cidade: Cascavel UF: Paraná
	CEP: 85815-270 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Valor de venda: R\$ 350.000,00 Valor Residual: R\$ 350.000,00 Preço por m² 729,17 Coordenadas -24.936523, -53.421465
	Endereço: Logradouro R. Londrina Número 955 Complemento - Bairro: Country Cidade: Cascavel UF: Paraná
	CEP: 85813-050 Dist. Avaliando: km STATUS: Oferta
	Valor de venda: R\$ 600.000,00 Valor Residual: R\$ 600.000,00 Preço por m² 839,16 Coordenadas -24.93934, -53.43631
	Fonte de informação: IMOBILIÁRIA ZANEL LTDA - ME Telefone: (45) 99972-4029
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Fronte 0,00 Área Terreno 616,00 Área privativa 0,00
	Fonte de informação: Adena Imóveis LTDA Telefone: (99) 9999-9999
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Fronte 0,00 Área Terreno 448,00 Área privativa 0,00
	Fonte de informação: Casparetto Imóveis Telefone: (45) 99950-0097
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Fronte 0,00 Área Terreno 200,00 Área privativa 0,00
	Fonte de informação: Imobiliária Lokatell Telefone: (45) 9153-8441
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Fronte 0,00 Área Terreno 480,00 Área privativa 0,00
	Fonte de informação: IMOBILIÁRIA CIDADE Telefone: (99) 9999-9999
	Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0
	Fronte 0,00 Área Terreno 715,00 Área privativa 0,00

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	616,00	450.000,00	730,52	0,95	1,20	1,06	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 919,35
2	448,00	550.000,00	1.227,68	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.223,59
3	200,00	170.000,00	850,00	0,95	1,20	0,92	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 957,05
4	480,00	350.000,00	729,17	0,95	1,20	1,05	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 955,11
5	715,00	600.000,00	839,16	0,95	1,10	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 951,82
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 1.001,39
Saneamento das Amostras (+/- 30%)											Valor Médio R\$ 700,97
											Valor Máximo R\$ 1.301,80

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	392,00	m²	Valor do m²	R\$ 1.001,39	Valor do terreno	R\$ 392.543,16
Área Privativa	311,03	m²	Valor do m²	R\$ 5.649,62	Valor da Construção	R\$ 1.757.200,00
				Comercialização	0,00	R\$ 2.149.743,16
				Valor do Imóvel		R\$ 2.149.743,16
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 2.150.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 393.000,00
Valor da Construção	R\$ 1.757.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 2.150.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7186 R\$ 1.545.000,00

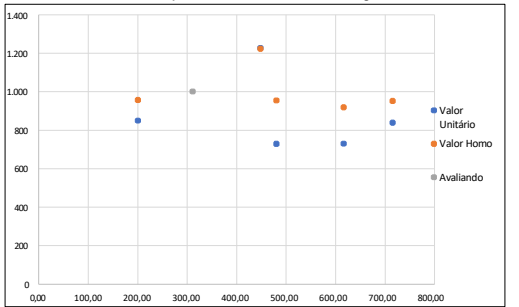
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Murakata	CAU Nº	5060353283
Local de data	São Paulo, 19 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\$ 2.150.000,00			
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.		0,7186	1545000