

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010386057</b>	Data Solicitação <b>29/08/2024</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Francisco Maykon da Silva Martins</b>	CREA <b>A265328-1</b>
Proponente <b>ITAMAR MARTINS MAGALHÃES</b>		CPF/CNPJ <b>006.630.051-75</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Albert Sabin</b>	Número <b>122</b>	Complemento <b>Lote 03, Quadra 14</b>	
Bairro <b>Vila Taveirópolis</b>	Município <b>Campo Grande</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79090160</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>42.608</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 840.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 604.000,00**

**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> Desabitado	<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> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 0
<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> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 316.26
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 316.26
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 223.94	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 92.32

**23 - Face do Imóvel****24 - Cômodos**

<b>Tipo de cômodo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Acabamento piso</b>	<b>Acabamento parede</b>	<b>Acabamento forro/teto</b>
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Aeroporto  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Shopping  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais  
Parque

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**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-alto

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

525

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

15

**05 - Fundos (em metros)**

15

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

35

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

35

**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?**

Não

**04 - Observações**

De acordo com o laudo anterior apresentado o imóvel possui uma área estimada de 316,26m<sup>2</sup>, divergente do que consta na matrícula (223,94m<sup>2</sup>).

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

Não

**06 - Observações**

O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel.

**07 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

**09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?**

Sim

**10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**

Sim

**11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**

Sim

**12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?**

Sim

**13 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

**14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?**

Sim

**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: Bruna Rocha Maciel ; CAU/CREA: CAU A2404672; Data da Vistoria: 02/09/2024. 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. Para fins de cálculos utilizamos as áreas que constam na matrícula. De acordo com o laudo anterior apresentado o imóvel possui uma área estimada de 316,26m<sup>2</sup>, sendo 92,32m<sup>2</sup> não averbado na qual para fins de cálculos foi desconsiderado. Valor de Avaliação caso essa área seja averbada será de R\$ 1.056.000,00.

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R\$ 220.000,00



Endereço  
**Rua da Pátria, 0 , Vila Taveirópolis**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 220.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>300,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-taveiropolis/495008>

### AMOSTRA 2

R\$ 280.000,00



Endereço  
**Rua da Pátria, 0 , Vila Taveirópolis**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 280.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>521,70</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-taveiropolis/568543>

### AMOSTRA 3

R\$ 315.000,00



Endereço  
**Rua José Rosa, 0 , Vila Belo Horizonte**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 315.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>480,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-taveiropolis/506765>

### AMOSTRA 4

R\$ 240.000,00



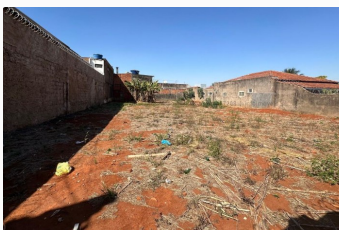
Endereço  
**Avenida Tiradentes, 2302 , VILA TAVEIRÓPOLIS**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 240.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>360,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-taveiropolis/508223>

### AMOSTRA 5

R\$ 370.000,00



Endereço  
**Avenida Manoel Ferreira, 0 , Santo Antônio**

Tipo de Imóvel	Valor	
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 370.000,00</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>639,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-santo-antonio/581418>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia  
Outra

Grau de precisão  
III

Grau de fundamentação  
II

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 840.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7190</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 604.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 840.000,00</b>
--	-----------------------

## COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Rocha Maciel ; CAU/CREA: CAU A2404672; Data da Vistoria: 02/09/2024. 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. Para fins de cálculos utilizamos as áreas que constam na matrícula. De acordo com o laudo anterior apresentado o imóvel possui uma área estimada de 316,26m<sup>2</sup>, sendo 92,32m<sup>2</sup> não averbado na qual para fins de cálculos foi desconsiderado. Valor de Avaliação caso essa área seja averbada será de R\$ 1.056.000,00.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 2 de Setembro de 2024



**Francisco Maykon da Silva Martins**

A265328-1

- 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



PLACA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL



FACHADA



FACHADA



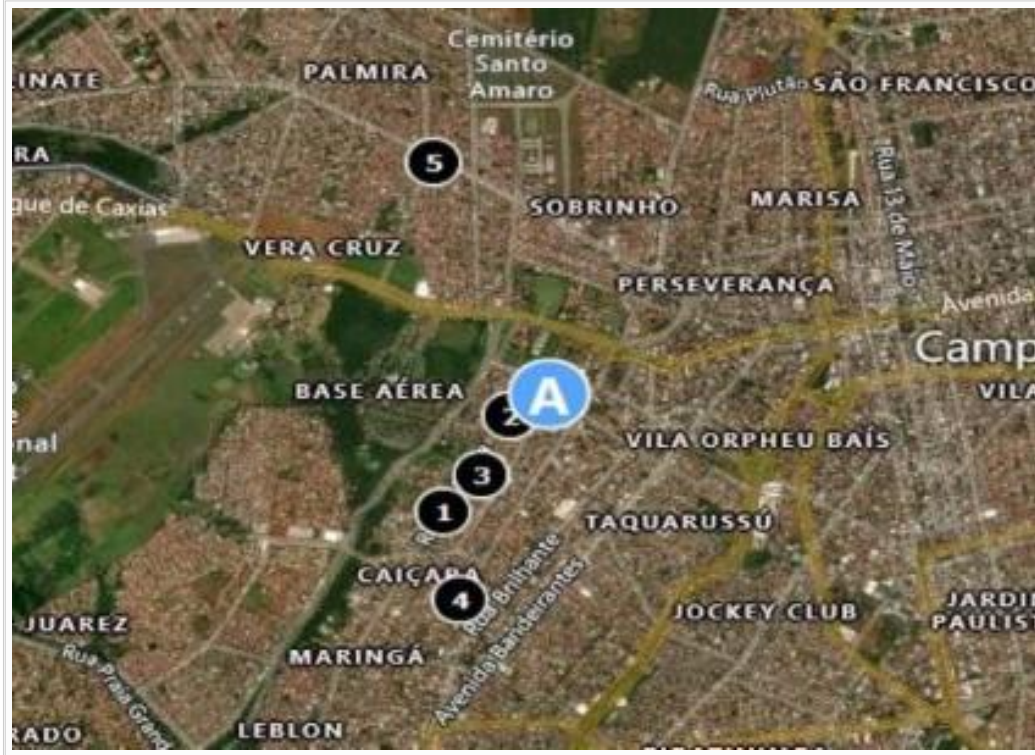
IDENTIFICAÇÃO



MEDIDOR ÁGUA



MEDIDOR LUZ



croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua da Pátria	Número S/N	Complemento	Bairro: VILA TAVEIRÓPOLIS	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSSO
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Paulo Henrique Dias Berti	Telefone: (67) 99117-1717	
CEP: 79090-130	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 220.000,00	Valor Residual: R\$ 220.000,00	Preço por m² 733,33	Coordenadas -20,479329627251808, -54,64977967877584	Frete 0,00	Área Terreno 300,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua da Pátria	Número S/N	Complemento	Bairro: VILA TAVEIRÓPOLIS	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSSO
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: José Jesus de Souza Filho	Telefone: (67) 3028-3987	
CEP: 79090-130	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 280.000,00	Valor Residual: R\$ 315.000,00	Preço por m² 536,71	Coordenadas -20,47173, -54,64497	Frete 0,00	Área Terreno 521,70	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua José Rosa	Número S/N	Complemento	Bairro: VILA TAVEIRÓPOLIS	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSSO
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Marcos Roberto Prata Chacha	Telefone: (67) 99117-8848	
CEP: 79090-201	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 315.000,00	Valor Residual: R\$ 315.000,00	Preço por m² 656,25	Coordenadas -20,47634, -54,64697	Frete 0,00	Área Terreno 480,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Avenida Tiradentes	Número 2302	Complemento	Bairro: VILA TAVEIRÓPOLIS	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSSO
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: J.K. Stefanini Negócios Imobiliários	Telefone: (67) 3028-7979	
CEP: 79090-283	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 240.000,00	Valor Residual: R\$ 240.000,00	Preço por m² 666,67	Coordenadas -20,48612943196091, -54,64862780376376	Frete 0,00	Área Terreno 360,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Avenida Manoel Ferreira	Número S/N	Complemento	Bairro: Santo Antônio	Cidade: CAMPO GRANDE	UF: GROSSO
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Wellington Dias Massaranduba	Telefone: (67) 99248-6888	
CEP: 79100-330	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta		Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 370.000,00	Valor Residual: R\$ 370.000,00	Preço por m² 579,03	Coordenadas -20,45173, -54,65042	Frete 0,00	Área Terreno 639,00	Área privativa 0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	FI	Valor Unitário Homogeneizado
1	300,00	220.000,00	733,33	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 663,51
2	521,70	280.000,00	536,71	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 519,43
3	480,00	315.000,00	656,25	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 622,23
4	360,00	240.000,00	666,67	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 616,88
5	639,00	370.000,00	579,03	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 589,10
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 602,23</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 421,56
										Valor Máximo	R\$ 782,90

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	525,00 m²	Valor do m²	R\$ 602,23	Valor do terreno	R\$ 316.171,06
Área Privativa	223,94 m²	Valor do m²	R\$ 2.337,23	Valor da Construção	R\$ 523.400,00
				Comercialização	R\$ 839.571,06
				Valor do Imóvel	R\$ 839.571,06
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>R\$ 840.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 317.000,00
Valor da Construção	R\$ 523.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 840.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,72	R\$ 604.000,00

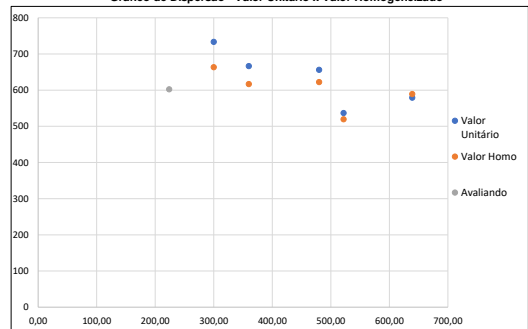
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Francisco Maykon da Silva Martins	CAU Nº	A265328-1
Local de data	São Paulo, 02 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	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

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 840.000,00</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.	0,7190476 <b>604000</b>