

## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010401810</b>	Data Solicitação <b>21/08/2024</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>LINDEYNÊS BEZERRA DE ALCANTARA</b>		CPF/CNPJ <b>056.351.631-30</b>

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua José Luiz Pereira</b>	Número <b>432</b>	Complemento	
Bairro <b>Vila Santo André</b>	Município <b>Campo Grande</b>	UF <b>MS</b>	CEP <b>79004140</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>42.787</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>Cartório do 1º Ofício</b>	IPTU

## RESUMO



## METODOLOGIA APLICADA

Outra

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

## GRAU DE PRECISÃO

III

## VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 1.400.000,00

## VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.005.000,00

**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> 30
<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 4	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 5
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 2	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m<sup>2</sup>)</b> 377.05
<b>19 - Área Comum (em m<sup>2</sup>)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m<sup>2</sup>)</b> 377.05
<b>21 - Área Averbada (em m<sup>2</sup>)</b> 341.55	<b>22 - Área não Averbada (em m<sup>2</sup>)</b> 35.5
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Lavabo	2	Cerâmica	Pintura	Laje/ Forro de Madeira
Dormitório	3	Taco	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	3	Cerâmica/ Taco/ Porcelanato	Pintura	Laje
Escritório	1	Taco	Pintura	Laje
Suíte	2	Taco	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Piscina	1	Cerâmica	Pintura	N/A
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Empregada	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Dormitório Empregada	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Despensa	1	Cerâmica	Pintura	Forro de Madeira

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**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  
 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

**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?**

Não

**04 - Observações**

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 377,05m², divergente do que consta na matrícula (341,55m²).

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

Não

**06 - Observações**

O IPTU fornecido 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**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Lindynês Bezerra

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

(67) 99322-7720

**04 - Observações Finais**

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Rocha Maciel; CAU/CREA: A2429306; Data da Vistoria: 03/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Lindynês Bezerra; Contato: (67) 99322-7720 ; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Área de Serviço Coberta, 1 Cozinha, 2 Lavabo, 3 Dormitório, 3 Sala de Estar / Visitas, 1 Escritório, 2 Suíte, 2 Banheiro Suíte, 1 Banheiro Social, 1 Piscina, 1 Churrasqueira, 1 Banheiro Empregada, 1 Dormitório Empregada, 1 Despensa, 2 Vagas. O IPTU fornecido não informa as áreas do imóvel. Imóvel localizado na Rua José Luiz Pereira, esquina com a Rua Senador Ponce. Para fins de cálculos foram consideradas as áreas que constam na matrícula. No local a área construída do imóvel foi estimada em 377,05m<sup>2</sup> na qual 35,50m<sup>2</sup> foi desconsiderado para fins de cálculos pois não está averbado. Valor de Avaliação caso essa área seja averbada será de R\$ 1.413.000,00.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 427.418,43



Endereço  
Rua da Liberdade, 993/0 , Jardim Monte Libano

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

Área privativa	Valor
<b>301,00</b>	<b>R\$ 427.418,43</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>15</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>300,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monte-libano-bairros-campo-grande-com-garagem-301m2-venda-RS1300000-id-2645253380/>

AMOSTRA 2

R\$ 542.789,74



Endereço  
Rua Georges Sleiman Abdalla, 90/0 , Jardim Monte Libano

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>239,30</b>	<b>R\$ 542.789,74</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>25</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>508,80</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.arthaimoveis.com/detalhe-imovel/2343>

AMOSTRA 3

R\$ 465.338,58



Endereço  
Rua Aluizio de Azevedo, 712/0 , Jardim Monte Libano

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>257,18</b>	<b>R\$ 465.338,58</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>25</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>456,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
[https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/imoveis/casa-terrea-no-jardim-sao-bento-1277092069?lis=listing\\_1001](https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/imoveis/casa-terrea-no-jardim-sao-bento-1277092069?lis=listing_1001)

AMOSTRA 4

R\$ 205.365,36



Endereço  
Rua Antônio Corrêa, 1433/0 , Jardim Monte Libano

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Área privativa	Valor
<b>84,00</b>	<b>R\$ 205.365,36</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Baixo</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>192,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-monte-libano-bairros-campo-grande-com-garagem-84m2-venda-RS3000000-id-2696005898/>

AMOSTRA 5

R\$ 450.000,00



Endereço  
Rua Otaviano de Souza, 47/0, Jardim Monte Libano

Tipo de Imóvel Valor  
Terreno - Lote R\$ 450.000,00

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

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-libano-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS450000-id-2725007932/>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.400.000,00
Fator de liquidez	0,7180
Valor de venda forçada	R\$ 1.005.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 1.400.000,00

## COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Rocha Maciel; CAU/CREA: A2429306; Data da Vistoria: 03/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Lindynês Bezerra; Contato: (67) 99322-7720 ; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Área de Serviço Coberta, 1 Cozinha, 2 Lavabo, 3 Dormitório, 3 Sala de Estar / Visitas, 1 Escritório, 2 Suíte, 2 Banheiro Suíte, 1 Banheiro Social, 1 Piscina, 1 Churrasqueira, 1 Banheiro Empregada, 1 Dormitório Empregada, 1 Despensa, 2 Vagas. O IPTU fornecido não informa as áreas do imóvel. Imóvel localizado na Rua José Luiz Pereira, esquina com a Rua Senador Ponce. Para fins de cálculos foram consideradas as áreas que constam na matrícula. No local a área construída do imóvel foi estimada em 377,05m<sup>2</sup> na qual 35,50m<sup>2</sup> foi desconsiderado para fins de cálculos pois não está averbado. Valor de Avaliação caso essa área seja averbada será de R\$ 1.413.000,00.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Setembro 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Id. numérica



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho a direita



Vizinho a direita ID



Vizinho Forntal



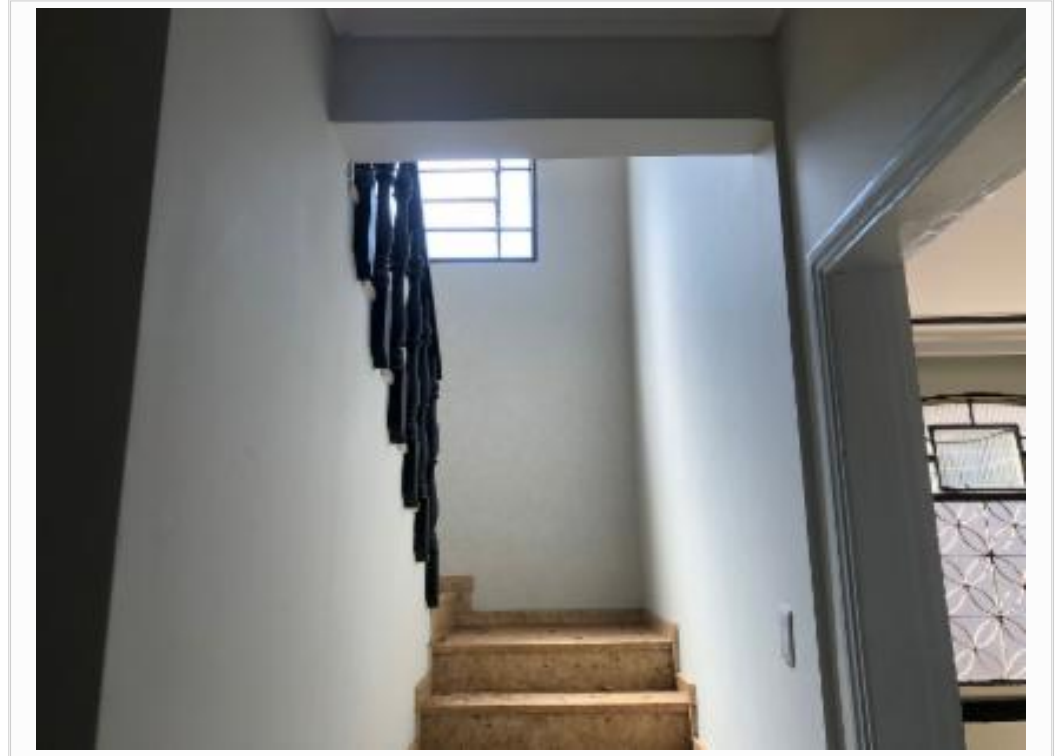
Croqui Amostras



Croqui Local



sala



escada



sala



quarto



logradouro



sala



serviço



garagem



lavabo



escritório



logradouro



banheiro suíte



banheiro suíte



elevador



depósito



banheiro empregada



quarto



medidor



fachada



vizinho



suite



quarto empregada



vizinho



lavabo



sala



fundos



corredor



quarto



garagem



banheiro



cozinha



identificação



fachada



sala



suite



vizinho



área gourmet



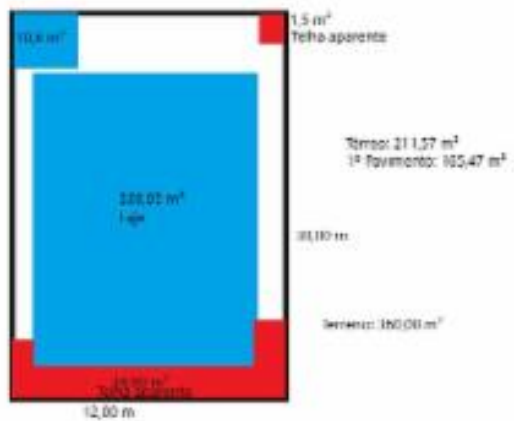
lateral



medidor



placa



croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua da Liberdade	Número 993	Complemento -	Bairro: Jardim Monte Libano	Cidade: Campo Grande	UF: Mato Grosso do Sul
	3 Dormitórios 3 Suite 3 Wc Social 2 Sala 1 Cozinha 5 Vagas			Fonte de informação: JOAO DE BARRO	Telefone: (67) 99287-6519	
	CEP: 79004-150	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Superior
	Valor de venda: R\$ 1.300.000,00	Valor Residual: R\$ 427.418,43	Preço por m² 4.333,33	Coordenadas -20,476254, -54,610919	Área Terreno 300,00	Área privativa 301,00
	Endereço: Logradouro Rua Georges Sleiman Abdalla	Número 90	Complemento -	Bairro: Jardim Monte Libano	Cidade: Campo Grande	UF: Mato Grosso do Sul
	4 Dormitórios 1 Suite 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 2 Vagas			Fonte de informação: Artha Imóveis	Telefone: (67) 3387-6065	
	CEP: 79004-230	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 25 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 980.000,00	Valor Residual: R\$ 542.789,74	Preço por m² 1.926,10	Coordenadas -20,474270, -54,609733	Área Terreno 508,80	Área privativa 239,30
	Endereço: Logradouro Rua Aluizio de Azevedo	Número 712	Complemento -	Bairro: Jardim Monte Libano	Cidade: Campo Grande	UF: Mato Grosso do Sul
	3 Dormitórios 1 Suite 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Perez Imóveis Rede Lopes	Telefone: (67) 3324-1040	
	CEP: 79004-050	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 25 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 900.000,00	Valor Residual: R\$ 489.111,27	Preço por m² 1.973,68	Coordenadas -20,478887, -54,604498	Área Terreno 456,00	Área privativa 257,18
	Endereço: Logradouro Rua Antônio Corrêa	Número 1433	Complemento -	Bairro: Jardim Monte Libano	Cidade: Campo Grande	UF: Mato Grosso do Sul
	2 Dormitórios 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 3 Vagas			Fonte de informação: KW IMOVEIS URBANOS E RURAIS LTDA	Telefone: (67) 99352-2019	
	CEP: 79004-460	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 30 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Simples
	Valor de venda: R\$ 300.000,00	Valor Residual: R\$ 205.365,36	Preço por m² 1.562,50	Coordenadas -20,482225, -54,608776	Área Terreno 192,00	Área privativa 84,00
	Endereço: Logradouro Rua Otaviano de Souza	Número 47	Complemento -	Bairro: Jardim Monte Libano	Cidade: Campo Grande	UF: Mato Grosso do Sul
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Lusa Empreendimentos Imobiliarios	Telefone: (67) 99982-2539	
	CEP: 79004-041	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 450.000,00	Valor Residual: R\$ 450.000,00	Preço por m² 1.250,00	Coordenadas -20,480372, -54,610323	Área Terreno 360,00	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	300,00	427.418,43	1.424,73	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.428,53
2	508,80	542.789,74	1.066,80	0,95	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.180,94
3	456,00	489.111,27	1.072,61	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.204,46
4	192,00	205.365,36	1.069,61	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.061,72
5	360,00	450.000,00	1.250,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.324,03
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 1.239,94</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 867,95
										Valor Máximo	R\$ 1.611,92

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	360,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.239,94	Valor do terreno	R\$ 446.376,73
Área Privativa	341,55 m²	Valor do m²	R\$ 2.791,10	Valor da Construção	R\$ 953.300,00
				Comercialização	R\$ 1.399.676,73
				Valor do Imóvel	R\$ 1.399.676,73
				<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>	<b>R\$ 1.400.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 447.000,00
Valor da Construção	R\$ 953.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 1.400.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,72	R\$ 1.006.000,00

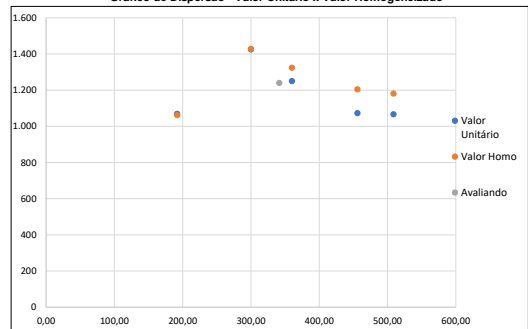
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 03 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\$ 1.400.000,00</b>	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa da 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.	0,7185714 <b>1006000</b>