

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010425932	Data Solicitação 24/03/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JUNIO VICENTE DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 014.804.711-43

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Terezinha Basso	Número 797	Complemento Lote nº 8, quadra nº 394	
Bairro Nova Rio Brilhante	Município Rio Brilhante	UF MS	CEP 79130000
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 21911	Núm. Registro de Imóveis Registro de Imóveis da	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 451.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 311.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Misto (Residencial e Comercial)	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Misto
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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 200.17
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 200.17
21 - Área Averbada (em m²) 200.17	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 Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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 - 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?

Não

05 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 200,17m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (0,00m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Não

14 - Observações

No ato da vistoria foi verificado que o imóvel possui uso residencial e comercial, tornando o imóvel misto.

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 - Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Externa

04 - Observações Finais

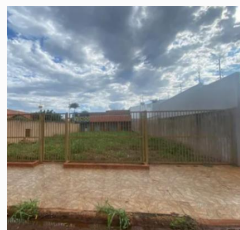
Dados do Vistoriador: Nome: Rodrigo Caravina Mendonça ; CAU/CREA: A1059599 ; Data da Vistoria: 01/04/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Externa; Contato: Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Cozinha, 1 Dormitório, 1 Suíte, 1 Banheiro Social, 1 Banheiro Suíte, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Galpão, 1 Lavabo, 1 Vagas.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 100.000,00


Endereço		
Rua Projetada 1, 0 , Morada do Sol		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
201,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-201m2-morada-do-sol-rio-brilhante-ms-id-425		

AMOSTRA 2
R\$ 105.000,00


Endereço		
R. Projetada 02, 0 , MORADA DO SOL		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 105.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imobiliaresid.com.br/anuncio/venda/lote-pronto-para-construir-bosque-da-bica/133801		

AMOSTRA 3
R\$ 150.000,00


Endereço		
Rua Eudeter Martins Coelho, 0 , Bairro Planalto,		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 150.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-360m2-bairro-planalto-rio-brilhante-ms-id-443		

AMOSTRA 4
R\$ 180.000,00


Endereço		
Rua Expedicionário Hugo Gonçalves, 0 , Progresso		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 180.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-400m2-progresso-rio-brilhante-ms-id-303		

AMOSTRA 5
R\$ 528.000,00


Endereço			
R. Jeová da Fonseca Barbosa, 3813 , Nova Esperança			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
135,00	R\$ 528.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
270,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-nova-esperanca/611931			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 451.000,00
Fator de liquidez	0,6895
Valor de venda forçada	R\$ 311.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 451.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Abril 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.



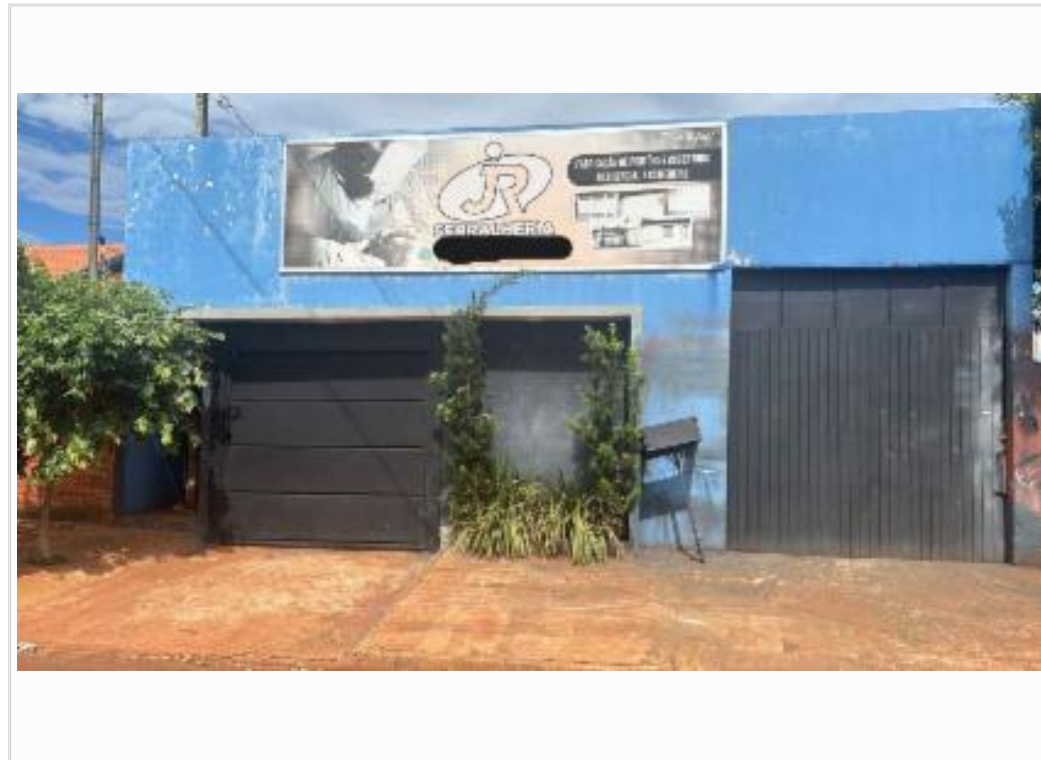
Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do logradouro



Identificação do avaliando



Identificação



Vizinho à direita



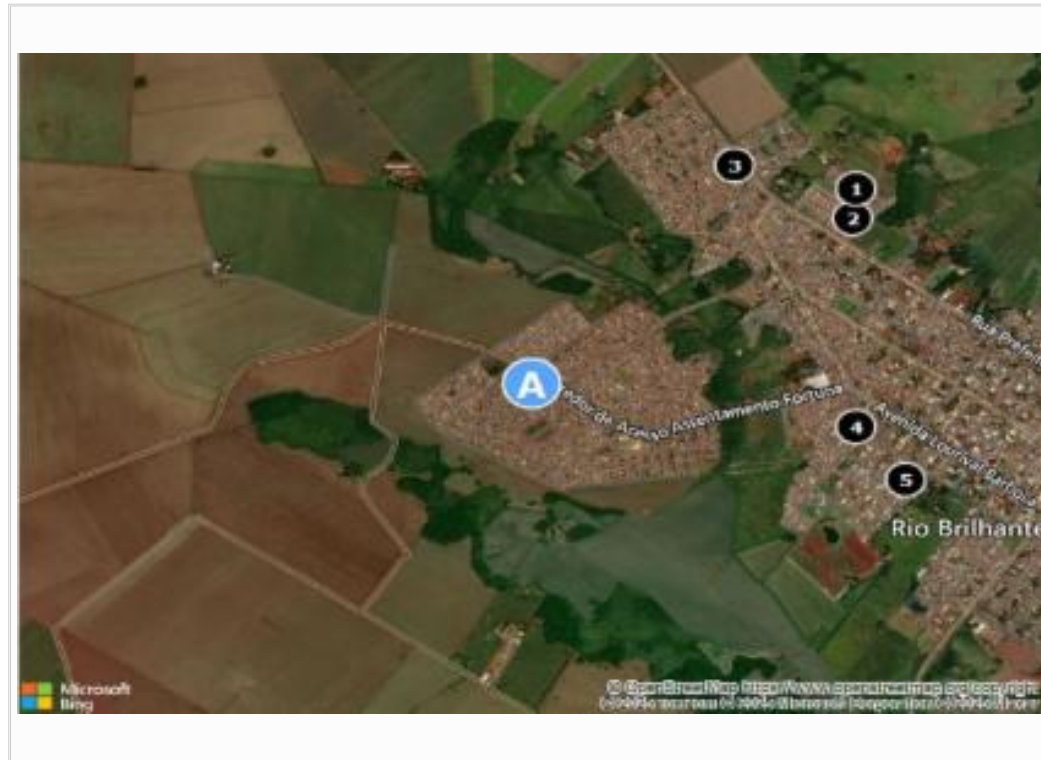
Vizinho à esquerda



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita



Croqui das amostras



Croqui de localização

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Projetada 1	Número 0	Complemento 0	Bairro: Morada do Sol	Cidade: Rio Brilhante	UF: MS
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Imobiliária Cunha Roza	Telefone: 67 99973-4003	
	CEP: 79130-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 100.000,00	Valor Residual: R\$ 100.000,00	Preço por m² 497,51	Coordenadas -21.787068948235018, -54.553038845509434	Frete 0,00	Área Terreno 201,00
	Endereço: Logradouro R. Projetada 02,	Número 0	Complemento 0	Bairro: Morada do Sol	Cidade: Rio Brilhante	UF: MS
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Imobiliariasid	Telefone: (67) 3452-7135	
	CEP: 79130-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 105.000,00	Valor Residual: R\$ 105.000,00	Preço por m² 525,00	Coordenadas -21.78988561353663, -54.553200931905195	Frete 0,00	Área Terreno 200,00
	Endereço: Logradouro Rua Eudeter Martins Coelho	Número 0	Complemento 0	Bairro: Bairro Planalto	Cidade: Rio Brilhante	UF: MS
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Imobiliária Cunha Roza	Telefone: 67 99973-4003	
	CEP: 79130-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 150.000,00	Valor Residual: R\$ 150.000,00	Preço por m² 416,67	Coordenadas -21.78988561353663, -54.553200931905195	Frete 0,00	Área Terreno 360,00
	Endereço: Logradouro Rua Expedicionário Hugo Gonçalves	Número 0	Complemento 0	Bairro: Progresso	Cidade: Rio Brilhante	UF: MS
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Imobiliária Cunha Roza	Telefone: 67 99973-4003	
	CEP: 79130-000	Dist. Avallando: 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 450,00	Coordenadas -21.799949712819206, -54.55306775617766	Frete 0,00	Área Terreno 400,00
	Endereço: Logradouro R. Jeová da Fonseca Barbosa	Número 0	Complemento 0	Bairro: Nova Esperança	Cidade: Rio Brilhante	UF: MS
	2 Dormitórios 1 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 1 Vagas			Fonte de informação: Simone Mariano da Rocha Escobar	Telefone: (67) 99850-8298	
	CEP: 79130-000	Dist. Avallando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Superior
	Valor de venda: R\$ 528.000,00	Valor Residual: R\$ 128.096,71	Preço por m² 1.955,56	Coordenadas -21.802828145082266, -54.550524434626595	Frete 0,00	Área Terreno 270,00

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	201,00	100.000,00	497,51	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 423,99
2	200,00	105.000,00	525,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 446,86
3	360,00	150.000,00	416,67	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 398,00
4	400,00	180.000,00	450,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 429,51
5	270,00	128.096,71	474,43	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 435,28
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 426,73
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 298,71
										Valor Máximo	R\$ 554,75

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	250,00 m²	Valor do m²	R\$ 426,73	Valor do terreno	R\$ 106.682,45
Área Privativa	200,17 m²	Valor do m²	R\$ 1.717,04	Valor da Construção	R\$ 343.700,00
				Comercialização	R\$ 450.382,45
				Valor do Imóvel	R\$ 450.382,45
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 451.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 107.000,00
Valor da Construção	R\$ 344.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 451.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6895	R\$ 311.000,00

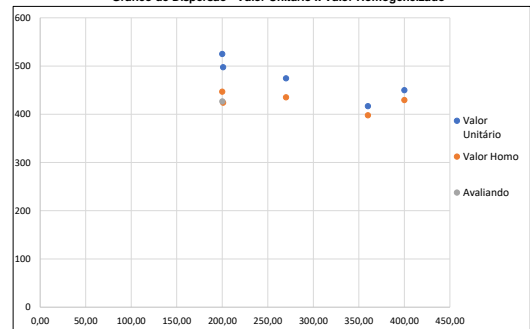
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5660383263
Local de data	São Paulo, 02 de abril 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\$ 451.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 8,03% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,57% 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.	0,6896 311000