

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010395977	Data Solicitação 29/10/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente CLAUDIA MARIA DA COSTA BARROS	CPF/CNPJ 935.528.663-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua da Madeira	Número S/N	Complemento Lote 11, Quadra 08	
Bairro Extrema	Município Grajaú	UF MA	CEP 65940000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 030999.2.0009795-08	Núm. Registro de Imóveis CRI de Grajaú	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 324.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 233.000,00**

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	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 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) 180
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 180
21 - Área Averbada (em m²) 52.97	22 - Área não Averbada (em m²) 127.03

23 - Face do Imóvel**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno Plano	1	-	-	-

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
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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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 180,00m², divergente do que consta na matrícula (52,97m²).

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

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Ana Caroline Rodrigues Viana; CAU/CREA: 118182MA; Data da Vistoria: 23/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Localização exata do imóvel foi obtida através da planta quadra. Vistoria externa, logo, 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 26.000,00



Endereço
Rua Jonas Souza Silva, 29/0 , Bairro São Roque

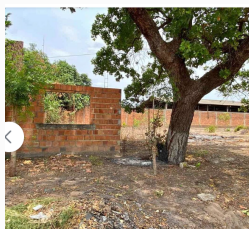
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 26.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
200,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/553176267443832/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa91d825e-5dc0-4b87-a94c-515d264abd01

AMOSTRA 2

R\$ 35.000,00



Endereço
R. Santa Clara, 0/0 , Bairro Extrema

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 35.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
270,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/9336204916408892/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa91d825e-5dc0-4b87-a94c-515d264abd01

AMOSTRA 3

R\$ 25.000,00



Endereço
R. São Roque, 0/0 , Bairro São Roque

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 25.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
240,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/1069879544374203/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa91d825e-5dc0-4b87-a94c-515d264abd01

AMOSTRA 4

R\$ 26.000,00



Endereço
R. da Pitomba, 0/0 , Vila Milton Gomes

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 26.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
240,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/3812357195684684/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa91d825e-5dc0-4b87-a94c-515d264abd01

AMOSTRA 5

R\$ 25.000,00



Endereço
BR 226 FREI ALBERTO BERRETA,, 0/0 , Ronierd Barros

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 25.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
250,00 Médio Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/marketplace/item/1637105607040473/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa91d825e-5dc0-4b87-a94c-515d264abd01

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 324.000,00
Fator de liquidez	0,7191
Valor de venda forçada	R\$ 233.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 324.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Ana Caroline Rodrigues Viana; CAU/CREA: 118182MA; Data da Vistoria: 23/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. Localização exata do imóvel foi obtida através da planta quadra. Vistoria externa, logo, 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 23 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



LOGRAODURO



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



MEDIDOR



VIZINHO



VIZINHO



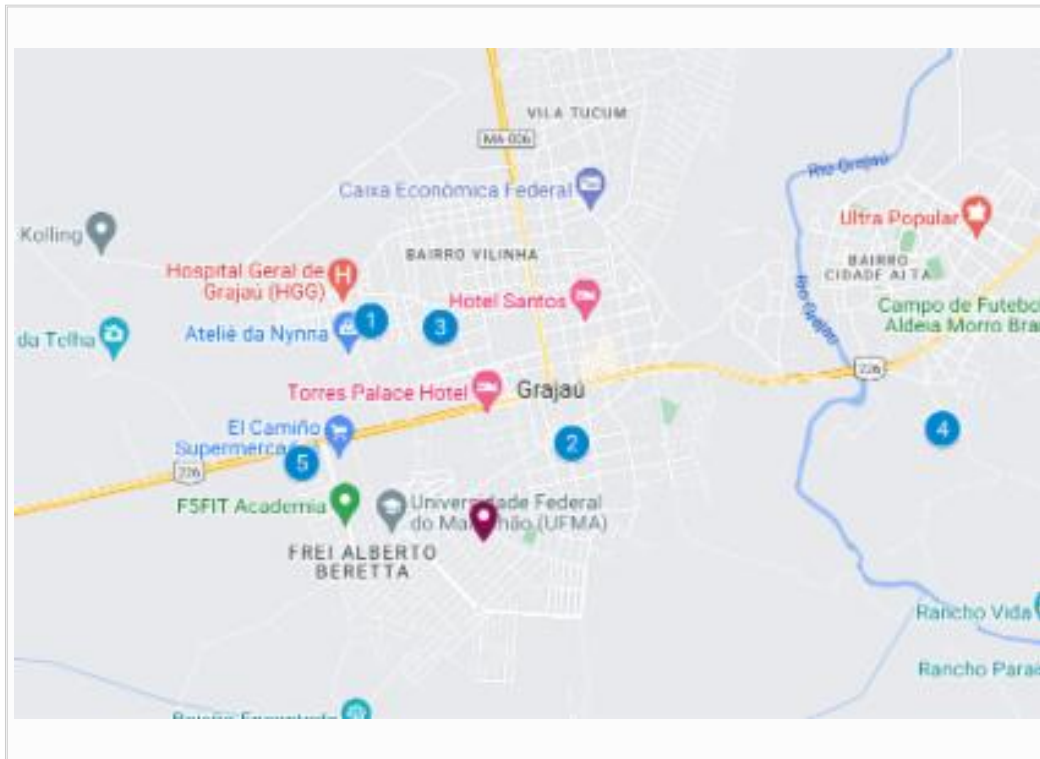
VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



Amostras



Avaliando



Lote e Quadra

Amostras

	Endereço:	Logradouro	Rua Jonas Souza Silva	Número	29	Complemento	-	Bairro:	Bairro São Roque	Cidade:	Grajaú	UF:	Maranhão
	CEP:	65940-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Rosa Santiago	Telefone:	Chat		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão					0 anos	0	0			
	Valor de venda: R\$ 25.000,00	Valor Residual: R\$ 26.000,00	Preço por m² 130,00	Coordenadas	-5.8208	-46.16995		Frete	0,00	Área Terreno	200,00	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro	R. Santa Clara	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Bairro Extrema	Cidade:	Grajaú	UF:	Maranhão
	CEP:	65940-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Lidiana Araujo Lopes	Telefone:	Chat		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão					0 anos	0	0			
	Valor de venda: R\$ 35.000,00	Valor Residual: R\$ 35.000,00	Preço por m² 129,63	Coordenadas	-5.82784	-46.1583		Frete	0,00	Área Terreno	270,00	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro	R. São Roque	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Bairro São Roque	Cidade:	Grajaú	UF:	Maranhão
	CEP:	65940-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Alves Bandeira	Telefone:	Chat		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão					0 anos	0	0			
	Valor de venda: R\$ 25.000,00	Valor Residual: R\$ 25.000,00	Preço por m² 104,17	Coordenadas	-5.82112	-46.16589		Frete	0,00	Área Terreno	240,00	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro	R. da Piombia	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Vila Milton Gomes	Cidade:	Grajaú	UF:	Maranhão
	CEP:	65940-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Nathy Ferreira	Telefone:	Chat		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão					0 anos	0	0			
	Valor de venda: R\$ 25.000,00	Valor Residual: R\$ 26.000,00	Preço por m² 108,33	Coordenadas	-5.82698	-46.13677		Frete	0,00	Área Terreno	240,00	Área privativa	0,00
	Endereço:	Logradouro	BR 226 FREI ALBERTO BERRETA,	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Romier Barros	Cidade:	Grajaú	UF:	Maranhão
	CEP:	65940-000	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Leandro Sales	Telefone:	Chat		
	Idade Aparente	Conservação	Padrão					0 anos	0	0			
	Valor de venda: R\$ 25.000,00	Valor Residual: R\$ 25.000,00	Preço por m² 100,00	Coordenadas	-5.82899	-46.17403		Frete	0,00	Área Terreno	250,00	Área privativa	0,00

Tabela de homogeneização

Tabela de Homogeneização		Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	200,00	26.000,00	130,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	116,80
2	270,00	35.000,00	129,63	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	125,54
3	240,00	25.000,00	104,17	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	99,92
4	240,00	26.000,00	108,33	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	103,92
5	250,00	25.000,00	100,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	96,80
MÉDIAS DAS AMOSTRAS												R\$ 108,61
Saneamento das Amostas (+/- 30%)										Valor Médio	R\$	76,03
										Valor Máximo	R\$	141,20

Cálculo do Valor de Avaliação:

Cálculo do Valor de Avaliação:						
Área do Terreno	250,00	m²	Valor do m²	R\$ 108,61	Valor do terreno	R\$ 27.153,60
Área Privativa	180,00	m²	Valor do m²	R\$ 1.647,78	Valor da Construção	R\$ 296.600,00
			Comercialização	0,00		R\$ 323.753,60
			Valor do Imóvel		R\$	323.753,60
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$	324.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno			R\$	28.000,00	
Valor da Construção			R\$	296.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado			R\$	324.000,00	
Valor Anexo			R\$	-	
Valor Anexo			R\$	-	
Valor Anexo			R\$	-	
Valor de Liquidez			0,7191	R\$	233.000,00

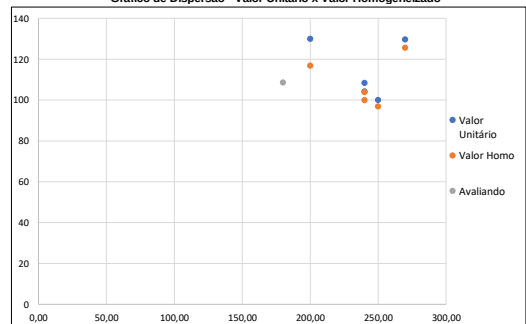
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa		Nome do profissional	CAU Nº
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Heraldo Shoji Munakata	5060383263
Local de data		Assinatura	
São Paulo, 23 de novembro de 2024			

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 todo 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	0,90 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\$ 324.000,00			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado):	10,50% Taxa SELIC
IPTU:	0,30% ao mês	Taxa da aplicação financ.:	4,50% IPCA 12 meses
Manutenção / administração:	0,60% ao mês	Inflação média ao ano:	5,74% ao ano
Comissão de venda:	0,92% ao mês	Custo financeiro	0,47% ao mês
Total 1:		Total 2:	
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.	0,7191		233000