

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 04/07/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Mayara Carvalho Melo	CREA A265487-3
Proponente FRANCISCO RIBEIRO DA COSTA FILHO	CPF/CNPJ 056.857.343-95	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nova	Número 313	Complemento Quadra 022	
Bairro Centro	Município Alto Alegre do Pindaré	UF MA	CEP 65398000
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 361	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 496.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 353.000,00

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) 15
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) 224
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 224
21 - Área Averbada (em m²) 224	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro Social	1	0	0	0
Dormitório	1	0	0	0
Escritório	1	0	0	0

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 ComunitáriosLazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Parque**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Comercial

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?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Sim

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

Não

08 - Observações

Em vistoria foi verificado que o imóvel apresenta vícios construtivos, os quais são: deslocamento do revestimento, pilares com trincas e parede com infiltração.

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?

Não

12 - Observações

No ato da vistoria foi verificado que o imóvel possui uma loja comercial e uma casa residencial.

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 - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

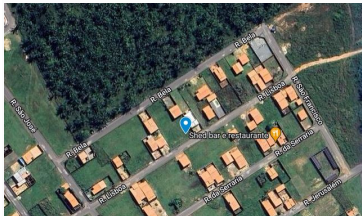
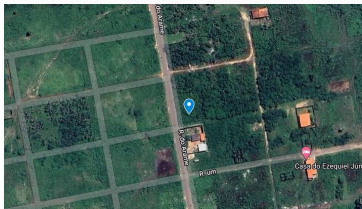
03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: RAIMUNDO NONATO VIANA SANTOS; CAU/CREA: CREA-MA 1121611192; Data da Vistoria: 09/07/terça-feira. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro Social, 1 Dormitório, 1 Escritório, 0 Vagas. Devido à escassez de elementos comparativos na cidade analisada, optamos por ampliar nosso campo amostral para a cidade vizinha. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Valor poderá sofrer alteração mediante a vistoria interna do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 80.000,00
	Endereço Rua Sergipe, S/N/0 , Santa Helena	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 80.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	250,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.marcelocabralimoveis.com.br/imovel/2272935/terreno-venda-santa-ines-ma		
AMOSTRA 2		R\$ 70.000,00
	Endereço Rua 24 de Agosto, S/N/0 , Jardim Tropical	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 70.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	240,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.marcelocabralimoveis.com.br/imovel/2320275/terreno-venda-santa-ines-ma-jardim-tropical		
AMOSTRA 3		R\$ 110.000,00
	Endereço Rua 08, S/N/0 , Vila Olímpica	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 110.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	360,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.marcelocabralimoveis.com.br/imovel/2976165/terreno-venda-santa-ines-ma		
AMOSTRA 4		R\$ 80.000,00
	Endereço Rua Lisboa, S/N/0 , Colina Park	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 80.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	250,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://www.marcelocabralimoveis.com.br/imovel/2584458/terreno-venda-santa-ines-ma		
AMOSTRA 5		R\$ 60.000,00
	Endereço Rua do Arame, S/N/0 , Santa Luzia	
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 60.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno
	250,00	Médio
Topografia		Terreno Plano
URL https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/lote-10x25-1306321352?lis=listing_1100		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 496.000,00
Fator de liquidez	0,7116
Valor de venda forçada	R\$ 353.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 496.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: RAIMUNDO NONATO VIANA SANTOS; CAU/CREA: CREA-MA 1121611192; Data da Vistoria: 09/07/terça-feira. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro Social, 1 Dormitório, 1 Escritório, 0 Vagas. Devido à escassez de elementos comparativos na cidade analisada, optamos por ampliar nosso campo amostral para a cidade vizinha. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Valor poderá sofrer alteração mediante a vistoria interna do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Julho de 2024



Mayara Carvalho Melo
A265487-3

- 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



Logradouro



Logradouro



Vizinhos



Vizinhos



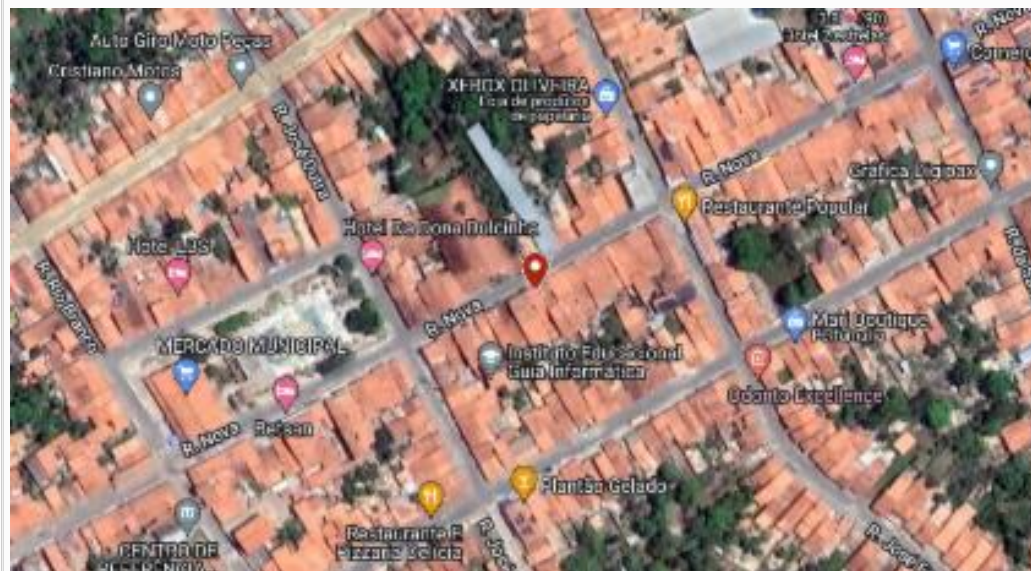
Vizinhos



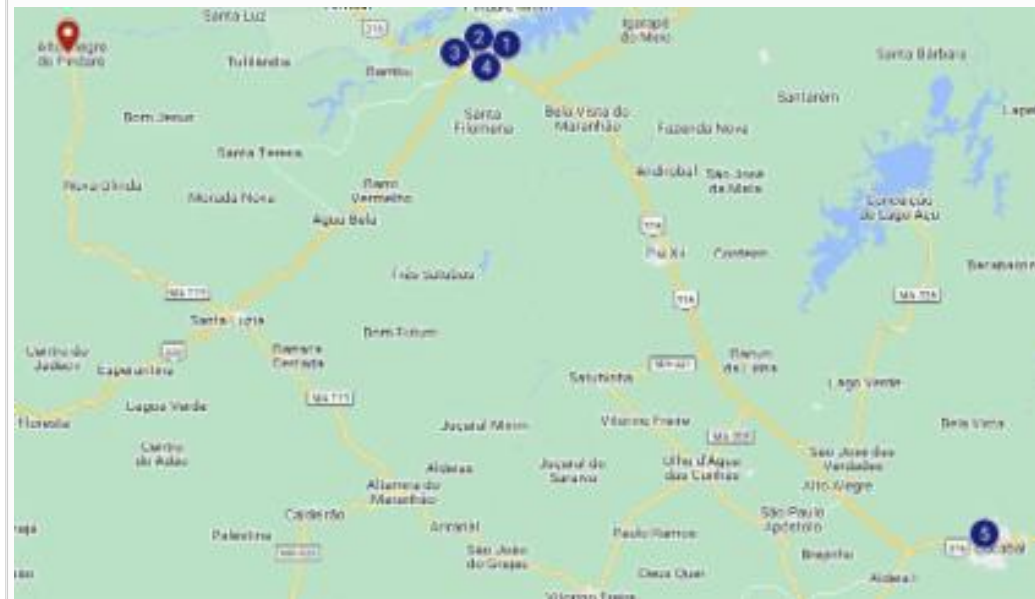
Vizinhos



Fachada



MAPA



MAPA

Amostras

	Endereço:	Logradouro			Rua Sergipe	Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Santa Helena		Cidade:	Santa Inês		UF:	Maranhã		
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:				Telefone:					
										MARCELO CABRAL				(98) 98177-651					
	CEP:	65301-016			Dist. Avaliando:	km	STATUS:			Oferta	Idade Aparente	0 anos		Conservação	0		Padrão	0	
	Valor de venda: R\$		80.000,00		Valor Residual: R\$		80.000,00		Preço por m²		320,00		Coordenadas		-3.65519, -45.38446		Área Terreno	0,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro			Rua 24 de Agosto	Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Jardim Tropical		Cidade:	Santa Inês		UF:	Maranhã		
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:				Telefone:					
										MARCELO CABRAL				(98) 98177-651					
	CEP:	65300-880			Dist. Avaliando:	km	STATUS:			Oferta	Idade Aparente	0 anos		Conservação	0		Padrão	0	
	Valor de venda: R\$		70.000,00		Valor Residual: R\$		70.000,00		Preço por m²		291,67		Coordenadas		-3.65502, -45.38905		Área Terreno	0,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro			Rua 08	Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Vila Olímpica		Cidade:	Santa Inês		UF:	Maranhã		
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:				Telefone:					
										MARCELO CABRAL				(98) 98177-651					
	CEP:	65304-850			Dist. Avaliando:	km	STATUS:			Oferta	Idade Aparente	0 anos		Conservação	0		Padrão	0	
	Valor de venda: R\$		110.000,00		Valor Residual: R\$		110.000,00		Preço por m²		305,56		Coordenadas		-3.66392, -45.40532		Área Terreno	0,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro			Rua Lisboa	Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Colina Park		Cidade:	Santa Inês		UF:	Maranhã		
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:				Telefone:					
										MARCELO CABRAL				(98) 98177-651					
	CEP:	33170-015			Dist. Avaliando:	km	STATUS:			Oferta	Idade Aparente	0 anos		Conservação	0		Padrão	0	
	Valor de venda: R\$		80.000,00		Valor Residual: R\$		80.000,00		Preço por m²		320,00		Coordenadas		-3.68921, -45.39165		Área Terreno	0,00	Área privativa
	Endereço:	Logradouro			Rua do Arame	Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Santa Luzia		Cidade:	Bacabal		UF:	Maranhã		
	Terreno Sem Benfeitorias									Fonte de informação:				Telefone:					
										Td Imóveis				(00) 0000-0000					
	CEP:	65082-587			Dist. Avaliando:	km	STATUS:			Oferta	Idade Aparente	0 anos		Conservação	0		Padrão	0	
	Valor de venda: R\$		60.000,00		Valor Residual: R\$		60.000,00		Preço por m²		240,00		Coordenadas		-4.2146, -44.79838		Área Terreno	0,00	Área privativa

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	250,00	80.000,00	320,00	0,90	0,80	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 238,24
2	240,00	70.000,00	291,67	0,90	0,80	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 214,41
3	360,00	110.000,00	305,56	0,90	0,80	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 236,72
4	250,00	80.000,00	320,00	0,90	0,80	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 238,24
5	250,00	60.000,00	240,00	0,90	0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 211,08
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 227,74
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 159,42
										Valor Máximo	R\$ 296,06

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	224,52 m²	Valor do m²	R\$ 227,74	Valor do terreno	R\$ 51.132,33
Área Privativa	224,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.983,93	Valor da Construção	R\$ 444.400,00
Comercialização				R\$	495.532,33
Valor do Imóvel				R\$	495.532,33
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:				R\$	496.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$	52.000,00
Valor da Construção	R\$	444.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$	496.000,00
Valor Anexo	R\$	-
Valor Anexo	R\$	-
Valor Anexo	R\$	-
Valor de Liquidez	0,71	R\$ 353.000,00

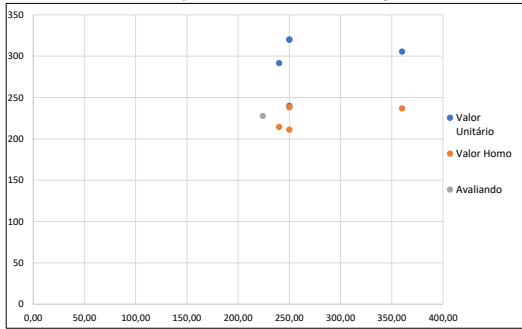
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Mayara Cavulho Melo	CAU Nº	A265487-3
Local de data	São Paulo, 10 de julho de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Soma
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\$ 496.000,00	
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: 3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 6,32% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,51% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,43% 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.	0,7116935
	353000