

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010407706	Data Solicitação 18/09/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente LUIZ ALBERTO CAPLI	CPF/CNPJ 404.057.531-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maceió	Número 102	Complemento LOTE 09, QUADRA 36	
Bairro Jardim Imá	Município Campo Grande	UF MS	CEP 79102450
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3436	Núm. Registro de Imóveis 5	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 856.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 615.000,00**

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 Regular
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 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) 191.6
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 191.6
21 - Área Averbada (em m²) 191.6	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	-	-	-
Dormitório	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
Rede Bancária
Parque

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)

480

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

40

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40

08 - Fração ideal (em %)

1

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

O IPTU não informa as áreas de terreno e construção.

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 -	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Natalie Spindola; CAU/CREA: A159879-1; Data da Vistoria: 22/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro Social e 1 Dormitório. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 404.213,66



Endereço
Rua Teresina, 442/0 , Jardim Imá

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 5
Área privativa 180,00	Valor R\$ 404.213,66		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 480,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-jardim-ima/534644			

AMOSTRA 2

R\$ 311.982,24



Endereço
Rua Guanabara, 671/0 , Jardim Imá

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 227,00	Valor R\$ 311.982,24		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 448,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-jardim-ima/422122			

AMOSTRA 3

R\$ 650.000,00

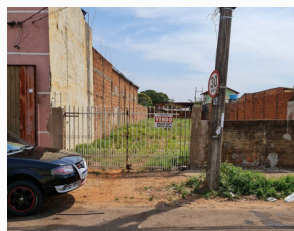


Endereço
Rua Belo Horizonte, 679/0 , Jardim Imá

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 650.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
816,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ima-bairros-campo-grande-816m2-venda-RS650000-id-2666501174/		

AMOSTRA 4

R\$ 420.000,00



Endereço
Rua Miranda, 650/0 , Vila Palmira

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 420.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
648,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-palmira/477497		

AMOSTRA 5

R\$ 260.101,95



Endereço
Rua Jaguaribe, 128/0 , Jardim Imá

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 149,00	Valor R\$ 260.101,95		
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-te-rrea-em-jardim-ima-campo-grande-ms-2989648548.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 856.000,00
Fator de liquidez	0,7184
Valor de venda forçada	R\$ 615.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 856.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Natalie Spindola; CAU/CREA: A159879-1; Data da Vistoria: 22/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro Social e 1 Dormitório. 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 22 de Setembro de 2024



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
5070404459

- 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.



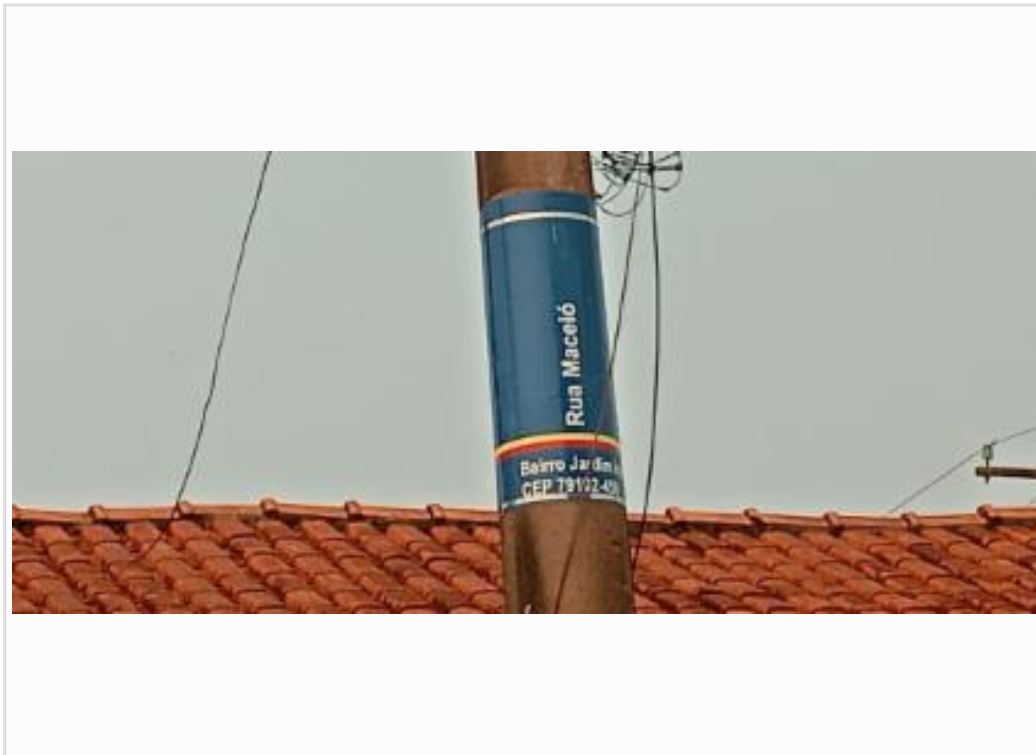
Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Placa



Vizinho lateral



Identificação vizinho lateral



Vizinho lateral



Identificação vizinho lateral



Vizinho frontal



Identificação vizinho frontal



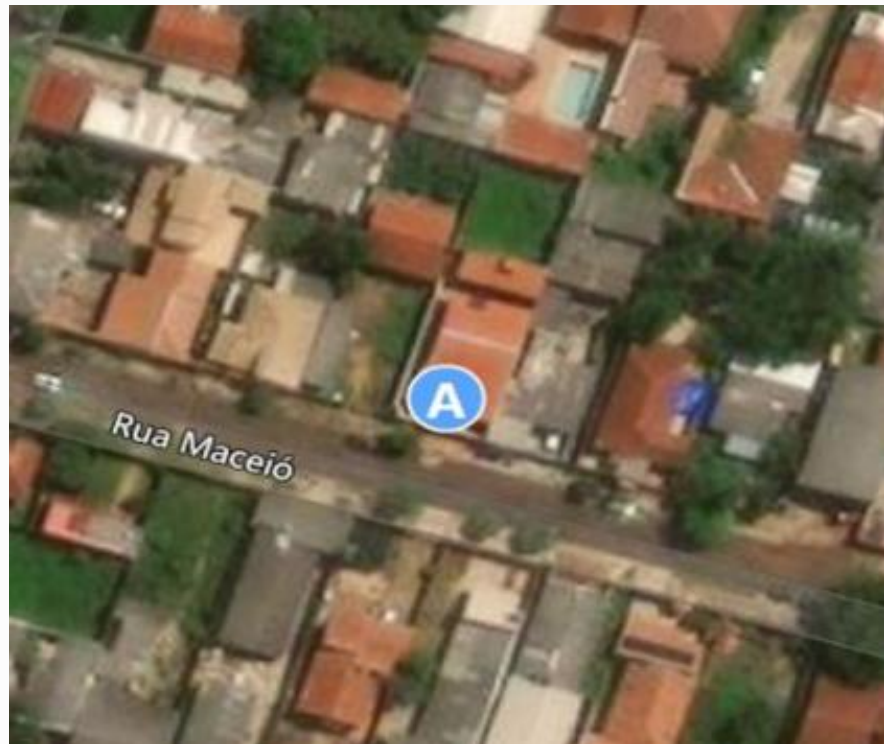
Imóvel



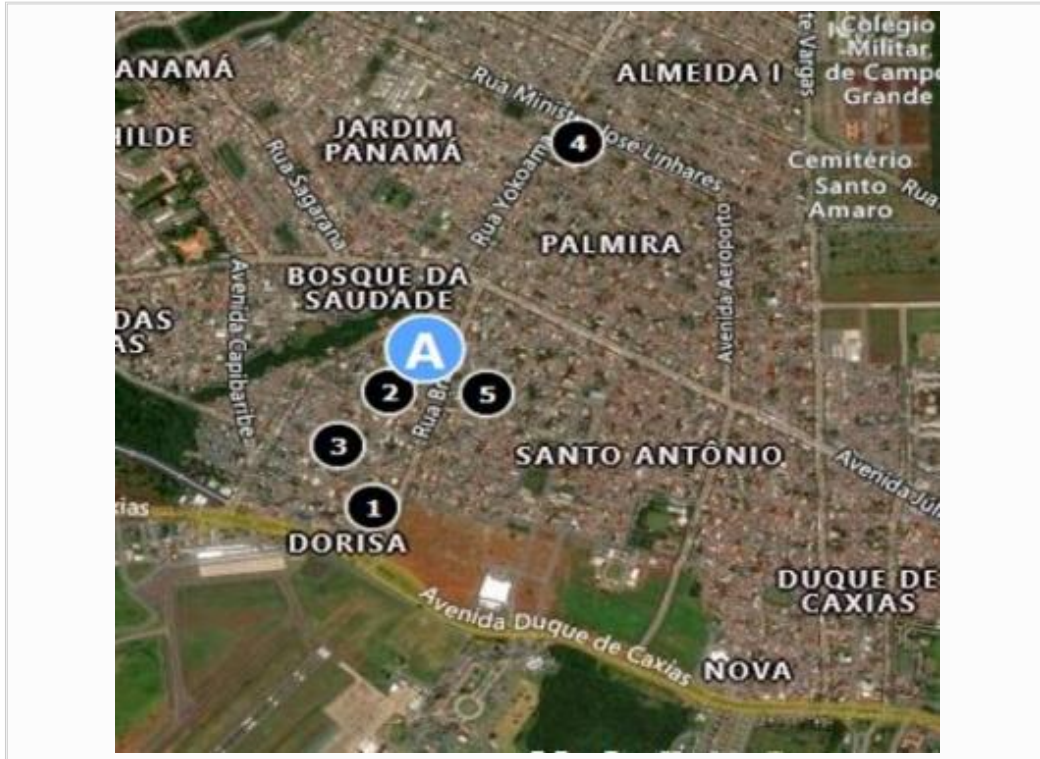
Imóvel



Identificação



Mapa



Mapa

