

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010275646	Data Solicitação 22/08/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Francisco Maykon da Silva Martins	CREA A265328-1
Proponente RENATA ZANELLI LONGO		CPF/CNPJ 008.349.859-18

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Paris	Número 791	Complemento Casa A Condomínio Residencial Cefrança - x	
Bairro Jardim França	Município Sarandi	UF PR	CEP 87115227
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 49.654	Núm. Registro de Imóveis 1º SARANDI/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 225.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 162.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 69.11
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 69.11
21 - Área Averbada (em m²) 69.11	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	1	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais**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)

128.63

04 - Testada/Frente (em metros)

6.99

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

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?

Sim

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

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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



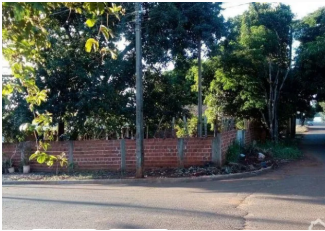


03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Vinicius de Oliveira Dantas; CAU/CREA: 5070722289; Data da Vistoria: 23/08/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. 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\$ 100.000,00	
	Endereço Av. Araucária, 478/0 , Jardim Monterey		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 100.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	182,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monterey-bairros-sarandi-182m2-venda-RS100000-id-2736696314/			
AMOSTRA 2		R\$ 135.000,00	
	Endereço R. Pionner, 197/0 , Jardim Universal		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 135.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	250,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universal-bairros-sarandi-250m2-venda-RS135000-id-2736099640/			
AMOSTRA 3		R\$ 150.000,00	
	Endereço R. Antônio Affonso Agnibeni, 0/0 , Jardim Nova Independencia		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 150.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	204,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-independencia-bairros-sarandi-204m2-venda-RS150000-id-2719712936/			
AMOSTRA 4		R\$ 72.281,01	
	Endereço R. Paris, 653/0 , Jardim França		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	2	1
	Área privativa	Valor	
	55,00	R\$ 72.281,01	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-franca-bairros-sarandi-com-garagem-55m2-venda-RS198000-id-2685873167/			
AMOSTRA 5		R\$ 61.366,99	
	Endereço R. Projetada 101, 0/0 , Jardim França		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	3	1
	Área privativa	Valor	
	51,90	R\$ 61.366,99	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
128,66	Médio	Terreno Plano	
URL https://leloimoveis.com.br/imovel/casa-residencial-2-quartos-jardim-franca-sarandi-com-garagem-51m2-venda-rs-180000?id=79900&ref=79900.11154			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 225.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 162.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 225.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

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, Terça-feira, 1 de Outubro de 2024



Francisco Maykon da Silva Martins

A265328-1

- 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



VIA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



VIZINHO



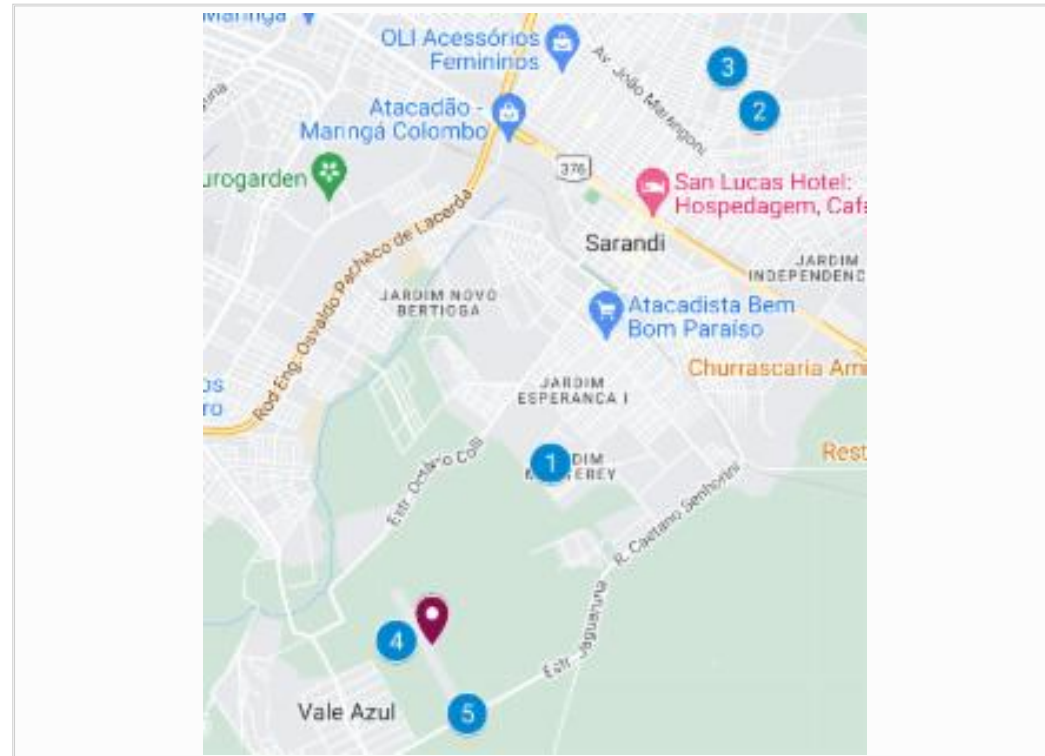
VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



Amostras



Avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro Av. Araucária	Número 478	Complemento -	Bairro: Jardim Monterey	Cidade: Sarandi	UF: Paraná
	Terreno Sem Benefeitorias			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA SILVIO S. IWATA	Telefone: (44) 4009-8981	
	CEP: 87112-295	Dist. Avaliando: 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 549,45	Coordenadas -23.46367, -51.88225	Área Terreno 182,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Pionner	Número 197	Complemento -	Bairro: Jardim Universal	Cidade: Sarandi	UF: Paraná
	Terreno Sem Benefeitorias			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA SILVIO S. IWATA	Telefone: (44) 4009-8981	
	CEP: 87114-330	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 135.000,00	Valor Residual: R\$ 135.000,00	Preço por m² 540,00	Coordenadas -23.43093, -51.86108	Área Terreno 250,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Antônio Affonso Agnibeni	Número 0	Complemento -	Bairro: Jardim Nova Independencia	Cidade: Sarandi	UF: Paraná
	Terreno Sem Benefeitorias			Fonte de informação: Winner Brokers	Telefone: (44) 98434-9088	
	CEP: 87114-690	Dist. Avaliando: 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 735,29	Coordenadas -23.42679, -51.86416	Área Terreno 204,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro R. Paris	Número 653	Complemento -	Bairro: Jardim França	Cidade: Sarandi	UF: Paraná
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: Fujimóveis Imobiliária	Telefone: (44) 98839-0440	
	CEP: 87115-227	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 10 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Simples
	Valor de venda: R\$ 198.000,00	Valor Residual: R\$ 72.281,01	Preço por m² 1.320,00	Coordenadas -23.47965, -51.89507	Área Terreno 150,00	Área privativa 55,00
	Endereço: Logradouro R. Projetada 101	Número 0	Complemento -	Bairro: Jardim França	Cidade: Sarandi	UF: Paraná
	3 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 3 Vagas			Fonte de informação: Ieloimoveis	Telefone: (44) 3225 5858	
	CEP: 87115-227	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 10 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Simples
	Valor de venda: R\$ 180.000,00	Valor Residual: R\$ 61.366,99	Preço por m² 1.399,04	Coordenadas -23.48708, -51.89058	Área Terreno 128,66	Área privativa 51,90

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	182,00	100.000,00	549,45	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 462,04
2	250,00	135.000,00	540,00	0,90	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 474,63
3	204,00	150.000,00	735,29	0,90	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 562,06
4	150,00	72.281,01	481,87	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 448,46
5	128,66	61.366,99	476,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 425,01
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 474,44
Saneamento das Amostras (+/- 30%)											Valor Mínimo R\$ 332,11
											Valor Máximo R\$ 616,77

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	128,63	m²	Valor do m²	R\$ 474,44	Valor do terreno	R\$ 61.027,25
Área Privativa	69,11	m²	Valor do m²	R\$ 2.370,13	Valor da Construção	R\$ 163.800,00
			Comercialização	0,00		R\$ 224.827,25
			Valor do Imóvel			R\$ 224.827,25
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 225.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 62.000,00
Valor da Construção	R\$ 163.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 225.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,72 R\$ 162.000,00

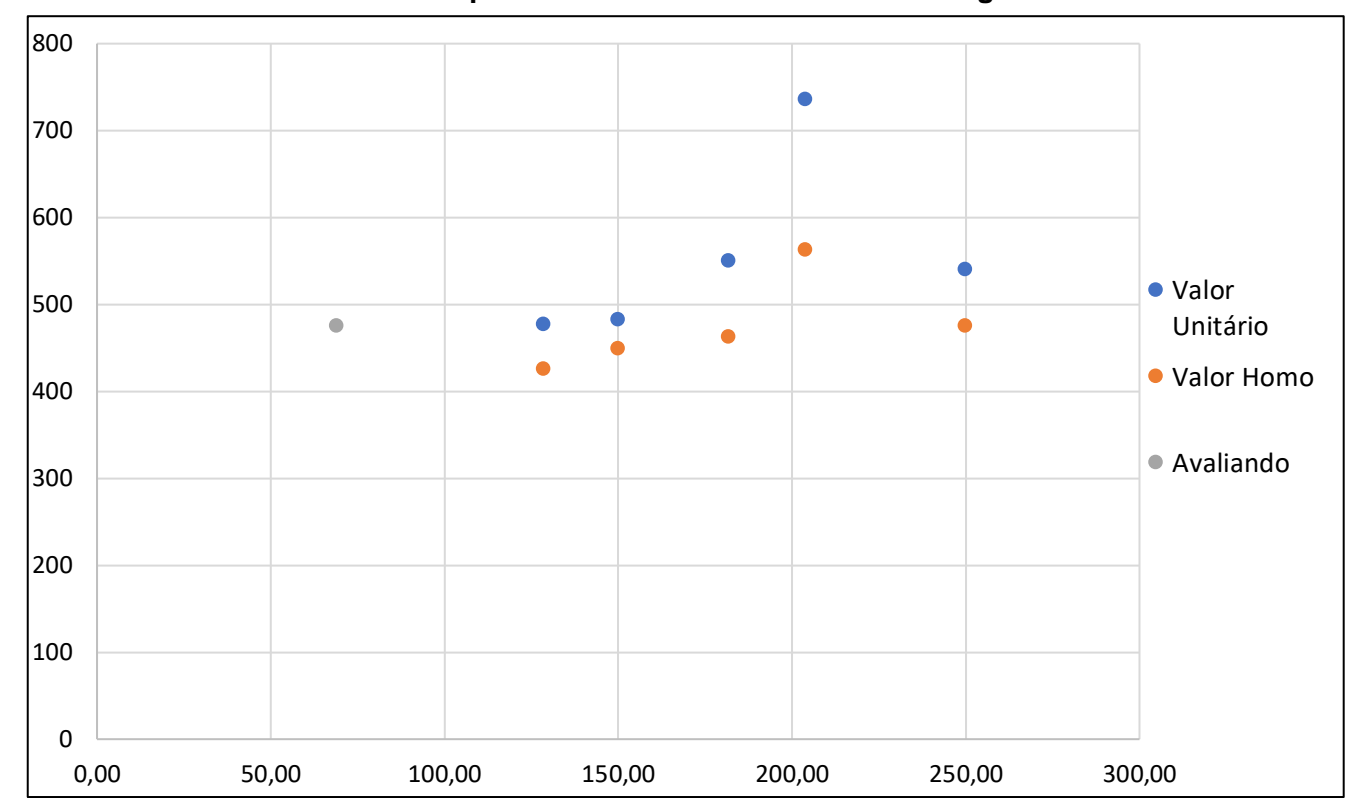
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional	Francisco Maykon da Silva Martins	CAU Nº	A265328-1
Local de data	São Paulo, 25 de agosto 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 avaliado	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\$ 225.000,00	
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: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,47% ao mês
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.	0,72 162000