

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010337454	Data Solicitação 27/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Roberta de Souza Félix	CREA A306092-6
Proponente ODELI BURGARDT DOS ANJOS ALMEIDA	CPF/CNPJ 080.699.029-57	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Thadeu Schalkoski	Número 1211	Complemento QD 271	
Bairro Jardim São Conrado	Município Maringá	UF PR	CEP 87060681
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 61.922	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI MARINGA - PR	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 2.305.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.656.000,00**

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	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 Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 250.27
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 250.27
21 - Área Averbada (em m²) 250.27	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
Externa	Externa	Externa	Externa	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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
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-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

400

04 - Testada/Frente (em metros)

16

05 - Fundos (em metros)

16

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?

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: Vinícius de Oliveira Dantas; CAU/CREA: 5070722289; Data da Vistoria: 19/11/2024. Por se tratar de uma vistoria externa, 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\$ 540.000,00
	Endereço			
	Rua João Domingues Valadares, 13/0 , Jardim Itália			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 540.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	370,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-italia-bairros-maringa-370m2-venda-RS540000-id-2538564802/				
AMOSTRA 2				R\$ 450.000,00
	Endereço			
	Rua Sebastião Domingos Sabaini, 784/0 , Jardim Itália			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 450.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	300,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-italia-bairros-maringa-300m2-venda-RS450000-id-2710511749/				
AMOSTRA 3				R\$ 570.000,00
	Endereço			
	Rua Pioneiro Antônio Castanha, 0/0 , Jardim Itália			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 570.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	380,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-italia-bairros-maringa-380m2-venda-RS570000-id-2717857659/				
AMOSTRA 4				R\$ 697.000,00
	Endereço			
	Rua Pioneiro Francisco Alcalde, 895/0 , Jardim Higienópolis			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 697.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	514,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-higienopolis-bairros-maringa-514m2-venda-RS697000-id-2710585202/				
AMOSTRA 5				R\$ 570.000,00
	Endereço			
	Rua Sebastião Domingos Sabaini, 538/0 , Jardim Itália			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Terreno - Lote	0	0	0
	Área privativa	Valor		
	237,50	R\$ 570.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
	1			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	425,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-jardim-italia-maringa-3000331443.html				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.305.000,00
Fator de liquidez	0,7184
Valor de venda forçada	R\$ 1.656.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.305.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Vinícius de Oliveira Dantas; CAU/CREA: 5070722289; Data da Vistoria: 19/11/2024. Por se tratar de uma vistoria externa, 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, 30 de Novembro de 2024



Roberta de Souza Félix
A306092-6

- 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



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO



MEDIDOR DE LUZ



MEDIDOR DE ÁGUA



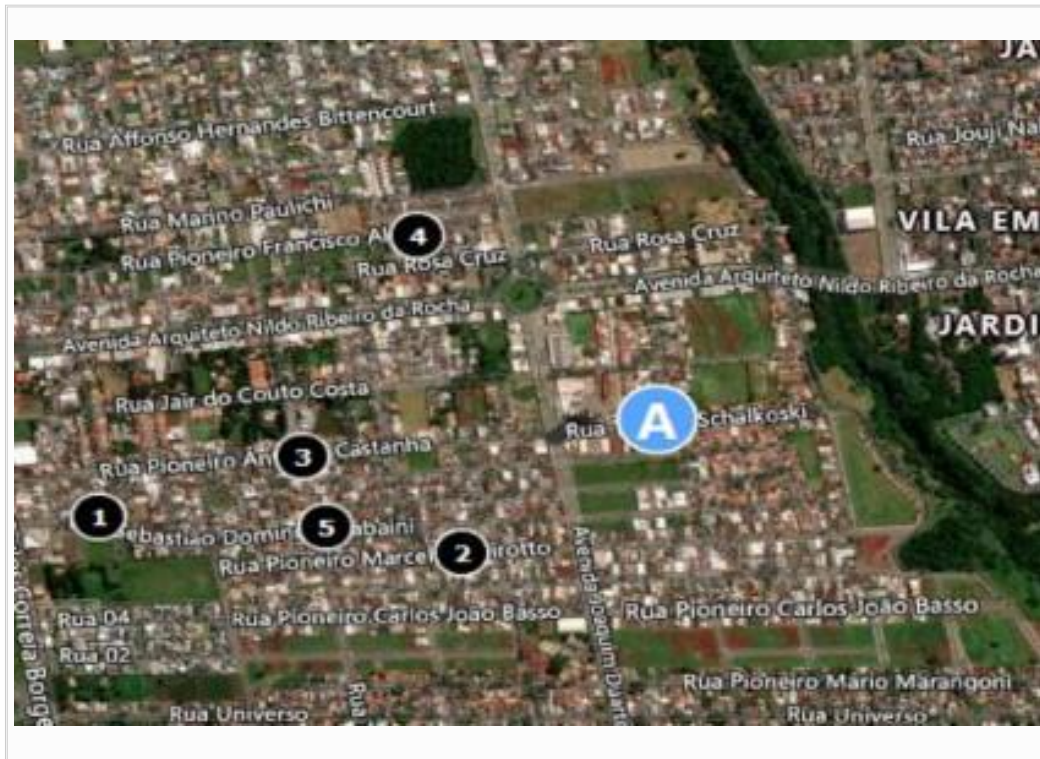
VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREITO



Localização avaliando



Localização amostras

	Endereço:	Logradouro	Rua João Domingues Valadares	Número	13	Complemento	-	Bairro:	Jardim Itália	Cidade:	Maringá	UF:	PR
	CEP:	87060-660	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	HERVAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MV	Telefone:	(44) 99992-8453		
	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	540.000,00	Valor Residual: R\$	540.000,00	Preço por m²	1.459,46	Coordenadas	-23.452567517388908 -51.951944686516235	Área Terreno	370,00	Área privativa	0,00	
	Fronte	0,00	Área Terreno	370,00	Área privativa	0,00							
	Endereço:	Logradouro	Rua Sebastião Domingos Sabaini	Número	784	Complemento	-	Bairro:	Jardim Itália	Cidade:	Maringá	UF:	PR
	CEP:	87060-668	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Pedro Granado Imóveis	Telefone:	(44) 99125-0033		
	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	450.000,00	Valor Residual: R\$	450.000,00	Preço por m²	1.500,00	Coordenadas	-23.452905062430194 -51.94534321561143	Área Terreno	300,00	Área privativa	0,00	
	Fronte	0,00	Área Terreno	300,00	Área privativa	0,00							
	Endereço:	Logradouro	Rua Pioneiro Antônio Castanha	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Jardim Itália	Cidade:	Maringá	UF:	PR
	CEP:	87060-665	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Prado Imóveis	Telefone:	(44) 99857-0325		
	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	570.000,00	Valor Residual: R\$	570.000,00	Preço por m²	1.500,00	Coordenadas	-23.45139478140031 -51.94620386633919	Área Terreno	380,00	Área privativa	0,00	
	Fronte	0,00	Área Terreno	380,00	Área privativa	0,00							
	Endereço:	Logradouro	Rua Pioneiro Francisco Alcalde	Número	895	Complemento	-	Bairro:	Jardim Higienópolis	Cidade:	Maringá	UF:	PR
	CEP:	87060-373	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	HERVAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - MV	Telefone:	(44) 99992-8453		
	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	697.000,00	Valor Residual: R\$	697.000,00	Preço por m²	1.356,03	Coordenadas	-23.447083791729064 -51.94609180474356	Área Terreno	514,00	Área privativa	0,00	
	Fronte	0,00	Área Terreno	514,00	Área privativa	0,00							
	Endereço:	Logradouro	Rua Sebastião Domingos Sabaini	Número	538	Complemento	-	Bairro:	Jardim Itália	Cidade:	Maringá	UF:	PR
	CEP:	87060-668	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	IMOBILIST	Telefone:	Chat Online		
	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0		Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Valor de venda: R\$	570.000,00	Valor Residual: R\$	570.000,00	Preço por m²	1.341,18	Coordenadas	-23.452779 -51.947783	Área Terreno	425,00	Área privativa	0,00	
	Fronte	0,00	Área Terreno	425,00	Área privativa	0,00							

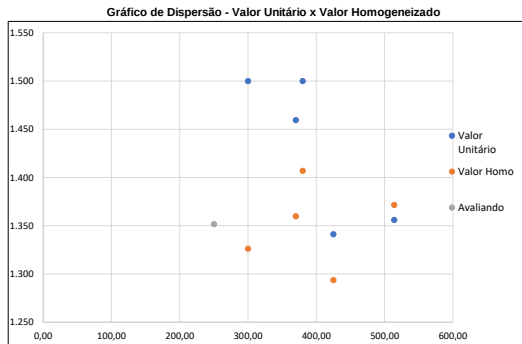
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	370,00	540.000,00	1.459,46	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.359,72
2	300,00	450.000,00	1.500,00	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.326,11
3	380,00	570.000,00	1.500,00	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.406,84
4	514,00	697.000,00	1.356,03	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.371,57
5	425,00	570.000,00	1.341,18	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.293,58
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 1.351,57
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 946,10
										Valor Máximo	R\$ 1.757,04

Área do Terreno	400,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.351,57	Valor do terreno	R\$ 540.626,33
Área Privativa	290,27 m²	Valor do m²	R\$ 7.045,99	Valor da Construção	R\$ 1.763.400,00
Comercialização					R\$ 2.304.026,33
Valor do Imóvel					R\$ 2.304.026,33
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 2.305.000,00

Valor do Terreno	R\$ 541.000,00	
Valor da Construção	R\$ 1.764.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 2.305.000,00	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor de Liquidez	0,7184	R\$ 1.656.000,00

Dados da empresa/avaliador:		Nome do profissional		CAU Nº
Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Assinatura	Roberta de Souza Félix	A306092-6
Local de data	São Paulo, 30 de novembro de 2024			

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	3
					10



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\$ 2.305.000,00	
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.	0,7184
	1656000