

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010332558	Data Solicitação 10/10/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente ANDRÉ LUIS DAS CHEGAS SILVA		CPF/CNPJ 016.678.967-41

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Lassance Cunha	Número 170	Complemento Apto. 401	
Bairro Jardim Tropical	Município Nova Iguaçu	UF RJ	CEP 26010145
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 58.498	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI NOVA IGUAÇU - RJ	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 350.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 252.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 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) 82.46
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 82.46
21 - Área Averbada (em m²) 82.46	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	1	0	0	0
Dormitório	1	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Coleta de Lixo
Escola
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 - Fração ideal (em %)**

0.85

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?

Não

07 - Observações

No ato da vistoria foi informado que o imóvel objeto desta avaliação possui 1 vaga de garagem, não averbada, a qual para fins de cálculo foi desconsiderada.

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

Não

09 - Observações

Vistoria externa, não sendo possível verificar.

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

Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

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 - EXTERNO

02 - Nome Acompanhante Vistoria

EXTERNO

03 - Contato Telefônico Acompanhante

EXTERNO

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: RUBIA NASCIMENTO; CAU/CREA: 2012109278; Data da Vistoria: 11/10/segunda-feira. Dados do Acompanhante: Nome: EXTERNO; Contato: EXTERNO; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro, 1 Dormitório, 0 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. Se a vaga foi devidamente averbada, imóvel irá passar a ter 371.000,00.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 260.000,00


Endereço
Rua Frederico de Castro Pereira, 0 , Riachão

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 86,00	Valor R\$ 260.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.023,26	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tropical-bairros-nova-iguacu-86m2-venda-RS260000-id-2611988609/>

AMOSTRA 2
R\$ 240.000,00


Endereço
Rua Doutor Lassance Cunha, 170 , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 64,00	Valor R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.750,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tropical-bairros-nova-iguacu-64m2-venda-RS240000-id-2741725174/>

AMOSTRA 3
R\$ 350.000,00


Endereço
Rua Damas Batista, 0 , Cruzeiro do Sul

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 58,00	Valor R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.034,48	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tropical-bairros-nova-iguacu-com-garagem-58m2-venda-RS350000-id-2734413020/>

AMOSTRA 4
R\$ 294.900,00


Endereço
Rua Damas Batista, 651 , Cruzeiro do Sul

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 48,00	Valor R\$ 294.900,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.143,75	
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tropical-bairros-nova-iguacu-com-garagem-48m2-venda-RS294900-id-2742701164/>

AMOSTRA 5
R\$ 160.000,00


Endereço
Rua Senador Roberto Kenedy, 0 , Engenho Pequeno

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 42,00	Valor R\$ 160.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.809,52	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-engenho-pequeno-bairros-nova-iguacu-com-garagem-42m2-venda-RS160000-id-2577489079/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 350.000,00
Fator de liquidez	0,7198
Valor de venda forçada	R\$ 252.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 350.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: RUBIA NASCIMENTO; CAU/CREA: 2012109278; Data da Vistoria: 11/10/sexta-feira. Dados do Acompanhante: Nome: EXTERNO; Contato: EXTERNO; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Banheiro, 1 Dormitório, 0 Vagas. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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. Se a vaga foi devidamente averbada, imóvel irá passar a ter 371.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 13 de Outubro 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



fachada



via



via



id



placa



MAPA



MAPA

Amostras

	<p>Endereço: Logradouro: Rua Frederico de Castro Pereira, Número: 0, Complemento: -</p> <p>Bairro: Jardim Tropical, Cidade: Nova Iguaçu, UF: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de informação: WELLINGTON OLIVEIRA, Telefone: (21) 99620-0665</p> <p>Idade Aparente: 10 anos, Conservação: b - Novo/Regular, Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador</p> <p>Valor de venda: R\$ 260 000,00, Valor Residual: R\$ 0,00, Preço por m² 3 023,26, Coordenadas -22,7521, -43,43307</p> <p>Fronte: 1,00, Área Terreno: 1,00, Área privativa: 86,00</p>
	<p>Endereço: Logradouro: Rua Doutor Lassance Cunha, Número: 170, Complemento: -</p> <p>Bairro: Jardim Tropical, Cidade: Nova Iguaçu, UF: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de informação: Ella Consultoria, Telefone: (21) 97912-4008</p> <p>Idade Aparente: 5 anos, Conservação: b - Novo/Regular, Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador</p> <p>Valor de venda: R\$ 260 000,00, Valor Residual: R\$ 0,00, Preço por m² 3 750,00, Coordenadas -22,75102, -43,42987</p> <p>Fronte: 1,00, Área Terreno: 1,00, Área privativa: 64,00</p>
	<p>Endereço: Logradouro: Rua Damas Batista, Número: 0, Complemento: -</p> <p>Bairro: Jardim Tropical, Cidade: Nova Iguaçu, UF: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de informação: WELLINGTON OLIVEIRA, Telefone: (21) 99620-0665</p> <p>Idade Aparente: 5 anos, Conservação: b - Novo/Regular, Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador</p> <p>Valor de venda: R\$ 294 000,00, Valor Residual: R\$ 0,00, Preço por m² 6 034,48, Coordenadas -22,7528, -43,43075</p> <p>Fronte: 1,00, Área Terreno: 1,00, Área privativa: 58,00</p>
	<p>Endereço: Logradouro: Rua Damas Batista, Número: 651, Complemento: -</p> <p>Bairro: Jardim Tropical, Cidade: Nova Iguaçu, UF: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de informação: CORRETOR MARCOS FABRÍCIO, Telefone: (21) 99043-6278</p> <p>Idade Aparente: 1 anos, Conservação: a - Novo, Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador</p> <p>Valor de venda: R\$ 294 000,00, Valor Residual: R\$ 0,00, Preço por m² 6 143,75, Coordenadas -22,75373, -43,43085</p> <p>Fronte: 1,00, Área Terreno: 1,00, Área privativa: 48,00</p>
	<p>Endereço: Logradouro: Rua Senador Roberto Kennedy, Número: 0, Complemento: -</p> <p>Bairro: Engenho Pequeno, Cidade: Nova Iguaçu, UF: Rio de Janeiro</p> <p>Fonte de informação: BOOM MOBILÍARIA, Telefone: (21) 99959-1300</p> <p>Idade Aparente: 10 anos, Conservação: b - Novo/Regular, Padrão: Apartamento Médio c/ Elevador</p> <p>Valor de venda: R\$ 160 000,00, Valor Residual: R\$ 0,00, Preço por m² 3 809,52, Coordenadas -22,74252, -43,42651</p> <p>Fronte: 1,00, Área Terreno: 1,00, Área privativa: 42,00</p>

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	86,00	260 000,00	3 023,26	0,95	1,00	1,01	1,28	1,06	0,94	1,00	R\$ 3 712,41
2	64,00	240 000,00	3 750,00	0,95	1,00	0,94	1,12	1,00	0,94	1,00	R\$ 3 568,93
3	58,00	350 000,00	6 034,48	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	0,96	1,00	R\$ 5 025,99
4	48,00	294 000,00	6 143,75	0,95	1,00	0,93	1,00	0,96	0,95	1,00	R\$ 4 818,10
5	42,00	160 000,00	3 809,52	0,95	1,00	0,92	1,24	1,06	0,91	1,00	R\$ 4 071,07
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 4 239,18
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 2 967,42
										Valor Máximo	R\$ 5 510,93

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	300,00 m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	82,46 m²	Valor do m²	R\$ 4 239,18	Valor do Imóvel	R\$ 349 562,62
			Comercialização	0,00	R\$ 349 562,62
			Valor do Imóvel		R\$ 349 562,62
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 350 000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -
Valor da Construção	R\$ 350 000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 350 000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7200	R\$ 252 000,00

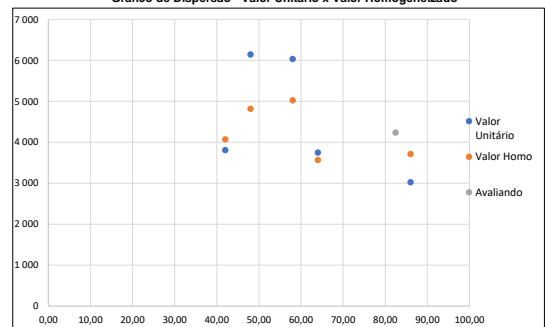
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Weillanné Aline Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 13 de outubro 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 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\$ 350 000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de 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.	0,7200 252000