

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010310158	Data Solicitação 28/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente FABIANO DAS CHAGAS SILVA	CPF/CNPJ 069.618.377-35	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Santa Edwiges	Número 307	Complemento -	
Bairro Ponta Grossa	Município Maricá	UF RJ	CEP 24914325
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 118058	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI de Maricá	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 1.850.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 1.329.000,00**

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) 35
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 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
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 628.29
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 628.29
21 - Área Averbada (em m²) 628.29	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Pavimentação
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
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**

Active (> 10%)

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

2790

04 - Testada/Frente (em metros)

30

05 - Fundos (em metros)

30

06 - Lado Direito (em metros)

93

07 - Lado Esquerdo (em metros)

93

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

Favor Inserir Justificativa da Negativa

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim

17 - 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: Thiago Gomes da Silva; CAU/CREA: 2018120967D; Data da Vistoria: 04/12/2024. 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\$ 450.000,00



Endereço Rua Adalberto Pacheco, 0/0 , Itapeba		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 450.000,00	
Área do terreno 2342,00	Padrão terreno Médio	Topografia Active de 10% a 20%
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itapeba-bairros-marica-2342m2-venda-RS450000-id-2717071400/		

AMOSTRA 2

R\$ 1.800.000,00



Endereço Rua Irineu Ferreira Pinto, 0/0 , Ponta Grossa		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 1.800.000,00	
Área do terreno 4200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponta-grossa-bairros-marica-4200m2-venda-RS1800000-id-2572123014/		

AMOSTRA 3

R\$ 1.800.000,00



Endereço Avenida Dois, 0/0 , Ponta Grossa		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 1.800.000,00	
Área do terreno 4200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponta-grossa-bairros-marica-4200m2-venda-RS1800000-id-2732390213/		

AMOSTRA 4

R\$ 1.500.000,00



Endereço Rua Seis, 0/0 , Itapeba		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 1.500.000,00	
Área do terreno 4847,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-itapeba-marica-rj-4847m2-id-2718940446/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto		

AMOSTRA 5

R\$ 367.745,90



Endereço			
Rua Irineu Ferreira Pinto, 0/0 , Ponta Grossa			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	1	1
Área privativa	Valor		
247,00	R\$ 367.745,90		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
45	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1272,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-247-m-por-r\$-650.000-00-ponta-grossa-2938322547.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.850.000,00
Fator de liquidez	0,7183
Valor de venda forçada	R\$ 1.329.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.850.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Thiago Gomes da Silva; CAU/CREA: 2018120967D; Data da Vistoria: 04/12/2024.

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, Quinta-feira, 5 de Dezembro 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



ID



PLACA



VISTA RUA



VISTA RUA



VIZINHO 1



VIZINHO 2



VIZINHO 3



MEDIDORES



Croqui 01



Croqui 02

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua Adalberto Pacheco	Número 0	Complemento -	Bairro: Itapeba	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: CAVALEIRO IMOVEIS	Telefone: (21) 3731-0131	
CEP: 24900-000		Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 450.000,00	Valor Residual: R\$ 450.000,00	Preço por m² 192,14	Coordenadas -22.90789, -42.83404	Frete 0,00	Área Terreno 2342,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Irineu Ferreira Pinto	Número 0	Complemento -	Bairro: Ponta Grossa	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: CAVALEIRO IMOVEIS	Telefone: (21) 99144-7099	
CEP: 24914-345		Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 1.800.000,00	Valor Residual: R\$ 1.800.000,00	Preço por m² 428,57	Coordenadas -22.92094, -42.85420	Frete 0,00	Área Terreno 4200,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Avenida Dois	Número 0	Complemento -	Bairro: Ponta Grossa	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: CAVALEIRO IMOVEIS	Telefone: (21) 2661-5506	
CEP: 24900-000		Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 1.800.000,00	Valor Residual: R\$ 1.800.000,00	Preço por m² 428,57	Coordenadas -22.92460, -42.85572	Frete 0,00	Área Terreno 4200,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Seis	Número 0	Complemento -	Bairro: Itapeba	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
Terreno Sem Benfeitorias				Fonte de informação: SPIN Região Oceânica	Telefone: (21) 3803-0000	
CEP: 24942-395		Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
Valor de venda: R\$ 1.500.000,00	Valor Residual: R\$ 1.500.000,00	Preço por m² 309,47	Coordenadas -22.91306, -42.87032	Frete 0,00	Área Terreno 4847,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Irineu Ferreira Pinto	Número 0	Complemento -	Bairro: Ponta Grossa	Cidade: Maricá	UF: Rio de Janeiro
2 Dormitórios 3 Suite 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavebo 1 Vagas				Fonte de informação: CAVALEIRO IMOVEIS	Telefone: (21) 3731-0131	
CEP: 24914-345		Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 45 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Econômico
Valor de venda: R\$ 650.000,00	Valor Residual: R\$ 406.741,54	Preço por m² 511,01	Coordenadas -22.92487, -42.85320	Frete 0,00	Área Terreno 1272,00	Área privativa 247,00

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	2.342,00	450.000,00	192,14	0,90	1,20	0,96	1,00	1,00	1,06	1,00	R\$ 209,99
2	4.200,00	1.800.000,00	428,57	0,90	0,80	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	R\$ 302,96
3	4.200,00	1.800.000,00	428,57	0,90	0,80	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	R\$ 302,96
4	4.847,00	1.500.000,00	309,47	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	0,95	1,00	R\$ 295,17
5	1.272,00	406.741,54	319,77	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	0,95	1,00	R\$ 247,17
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 269,65
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 188,76
										Valor Máximo	R\$ 350,55

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	2.790,00	m²	Valor do m²	R\$ 269,65	Valor do terreno	R\$ 752.325,53
Área Privativa	628,29	m²	Valor do m²	R\$ 1.745,95	Valor da Construção	R\$ 1.096.900,00
				Comercialização	0,00	R\$ 1.849.225,53
				Valor do Imóvel		R\$ 1.849.225,53
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						R\$ 1.850.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 753.000,00
Valor da Construção	R\$ 1.097.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 1.850.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7183	R\$ 1.329.000,00

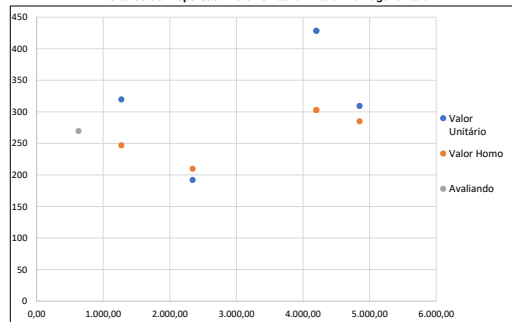
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Wesliamé Ainei Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	5070404499
Local de data	São Paulo, 05 de dezembro 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\$ 1.850.000,00			
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	1329000