

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010322706	Data Solicitação 29/10/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LEONARDO MACEDO	CPF/CNPJ 017.283.351-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Macieiras	Número 3093-W	Complemento Lote 23, Quadra 03	
Bairro Lírios do Campo II	Município Nova Mutum	UF MT	CEP 78450000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14.607	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 640.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 460.000,00

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) 15
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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 164.64
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 164.64
21 - Área Averbada (em m²) 164.64	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	0	0	0	0

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
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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)

275.15

04 - Testada/Frente (em metros)

11.37

05 - Fundos (em metros)

11.37

06 - Lado Direito (em metros)

24.2

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24.2

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

-

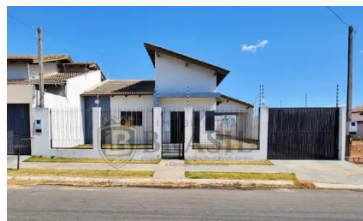
04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Paula Rigo; CAU/CREA: A115363-3; Data da Vistoria: 31/10/2024. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. 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. As áreas de construção e terreno foram retirados do laudo anterior fornecido, assim como a localização do avaliando.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

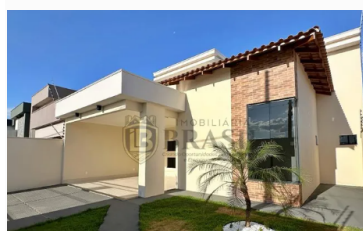
R\$ 680.000,00



Endereço			
Rua das Canelas, 0 , Residencial Beija flor			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
106,00	R\$ 680.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
354,24	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-beija-flor-bairros-nova-mutum-com-garagem-106m2-venda-RS680000-id-2737808067/			

AMOSTRA 2

R\$ 780.000,00



Endereço			
Rua das Petúnias, 0 , Residencial Eldorado			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
130,00	R\$ 780.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
304,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-eldorado-bairros-nova-mutum-com-garagem-130m2-venda-RS780000-id-2723028542/			

AMOSTRA 3

R\$ 770.000,00



Endereço			
Rua das Amêndoas, 0 , Jardim Italia			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
126,00	R\$ 770.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
275,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-italia-bairros-nova-mutum-com-garagem-126m2-venda-RS770000-id-2736897642/			

AMOSTRA 4

R\$ 390.000,00



Endereço			
Rua das Gameleiras, 0 , Jardim Vitoria			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
74,00	R\$ 390.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
308,40	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-residencial-vitoria-bairros-nova-mutum-com-garagem-76m2-venda-RS390000-id-2692567304/			

AMOSTRA 5

R\$ 1.700.000,00



Endereço			
Rua das Pupunhas, 0 , Parque dos Ingas			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	2
Área privativa	Valor		
277,16	R\$ 1.700.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Alto	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
572,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-dos-ingas-bairros-nova-mutum-com-garagem-277m2-venda-RS1700000-id-2709581773/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 640.000,00
Fator de liquidez	0,7187
Valor de venda forçada	R\$ 460.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 640.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Paula Rigo; CAU/CREA: A115363-3; Data da Vistoria: 31/10/2024. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas. 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. As áreas de construção e terreno foram retirados do laudo anterior fornecido, assim como a localização do avaliando.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 1 de Novembro de 2024



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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



IDENTIFICAÇÃO



VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO DA RUA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



VISTA DA RUA



MEDIDOR



VIZINHO À ESQUERDA



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO À DIREITA SEM IDENTIFICAÇÃO



CROQUI



CROQUI AMOSTRAS

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua das Canelas	Número -	Complemento -	Bairro: Residencial Beija flor	Cidade: NOVA MUTUM	UF: MATO GROSS
	2 Dormitórios 1 Suite 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA BRASIL		Telefone: (65) 99902-0462
	CEP: 78450-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 1 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Superior
	Valor de venda: R\$ 680.000,00	Valor Residual: R\$ 83.432,99	Preço por m² 1.919,60	Coordenadas -13.829618, -56.097688	Área Terreno 354,24	Área privativa 106,00
	Endereço: Logradouro Rua das Petúlias	Número -	Complemento -	Bairro: Residencial Eldorado	Cidade: NOVA MUTUM	UF: MATO GROSS
	3 Dormitórios 1 Suite 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA BRASIL		Telefone: (65) 99902-0462
	CEP: 78450-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 5 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Superior
	Valor de venda: R\$ 770.000,00	Valor Residual: R\$ 66.623,65	Preço por m² 2.565,19	Coordenadas -13.832176, -56.101294	Área Terreno 304,00	Área privativa 130,00
	Endereço: Logradouro Rua das Amêndoas	Número -	Complemento -	Bairro: Jardim Italia	Cidade: NOVA MUTUM	UF: MATO GROSS
	3 Dormitórios 1 Suite 3 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA BRASIL		Telefone: (65) 99902-0462
	CEP: 78450-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 5 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Superior
	Valor de venda: R\$ 790.000,00	Valor Residual: R\$ 78.573,69	Preço por m² 2.800,00	Coordenadas -13.836991, -56.102400	Área Terreno 275,00	Área privativa 126,00
	Endereço: Logradouro Rua das Gêmeiras	Número -	Complemento -	Bairro: Jardim Vitoria	Cidade: NOVA MUTUM	UF: MATO GROSS
	4 Dormitórios 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA BRASIL		Telefone: (65) 99902-0462
	CEP: 78450-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 990.000,00	Valor Residual: R\$ 84.719,52	Preço por m² 1.264,59	Coordenadas -13.838465, -56.097656	Área Terreno 308,40	Área privativa 76,40
	Endereço: Logradouro Rua das Pupunhas	Número -	Complemento -	Bairro: Parque dos Ingás	Cidade: NOVA MUTUM	UF: MATO GROSS
	4 Dormitórios 4 Suite 4 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 2 Vagas			Fonte de informação: IMOBILIÁRIA BRASIL		Telefone: (65) 99902-0462
	CEP: 78450-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 1 anos	Conservação a - Novo	Padrão Casa Superior
	Valor de venda: R\$ 1.700.000,00	Valor Residual: R\$ 140.146,11	Preço por m² 2.972,03	Coordenadas -13.831845, -56.102051	Área Terreno 572,00	Área privativa 277,16

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	354,24	83.432,99	235,53	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 225,79
2	304,00	66.623,65	219,16	0,90	1,10	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 221,94
3	275,00	78.573,69	285,72	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 257,11
4	308,40	84.719,52	274,71	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 254,39
5	572,00	140.146,11	245,01	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 241,63
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 240,17
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 168,12
										Valor Máximo	R\$ 312,23

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	275,15 m²	Valor do m²	R\$ 240,17	Valor do terreno	R\$ 66.084,94
Área Privativa	164,64 m²	Valor do m²	R\$ 3.480,93	Valor da Construção	R\$ 573.100,00
		Comercialização	0,00		R\$ 639.184,94
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		Valor do Imóvel			R\$ 640.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

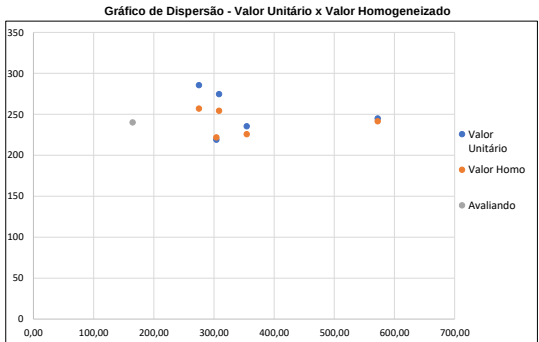
Valor do Terreno	R\$ 67.000,00
Valor da Construção	R\$ 573.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 640.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7187	R\$ 460.000,00

Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 01 de novembro de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	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\$ 640.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPU: 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.	0,7188
	460000