

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 19/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente VIVA BRISA CLIMATIZACAO LTDA - ME		CPF/CNPJ 15.009.225/0001-86

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tenente Sinval Rolim	Número 0	Complemento Lote 01 / Quadra 04	
Bairro DOM ZACARIAS R. DE MOURA	Município Cajazeiras	UF PB	CEP 58900000
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 0018453	Núm. Registro de Imóveis 06.922-9	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

393,75m²

R\$ 143,63/m²

R\$ 56.555,40

ÁREA CONSTRUÍDA

VALOR DE MERCADO

R\$ 57.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 39.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Mínimo	08 - Uso do Imóvel Outro - Terreno
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno	10 - Nº Pavimentos da Unidade 0
11 - Nº de Banheiros 0	12 - Nº de Dormitórios 0
13 - Nº de Vagas Cobertas 0	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Terreno
17 - Esquadrias Outro - Terreno	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno Sem Benefeitorias	Terreno Sem Benefeitorias	Terreno Sem Benefeitorias	Terreno Sem Benefeitorias	Terreno Sem Benefeitorias

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Coleta de Lixo Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
100,00

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? Não	04 - Observações A matrícula não encerra a área de terreno do imóvel.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações De acordo com o laudo anterior a área de terreno foi estimada em 410,30m², tal área diverge da área que consta no documento (393,75m²).
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	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 Cívil? 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: FRANCISCO KLEBER DANTAS DUARTE ; CAU/CREA: 1617540765; Data da Vistoria: 26/05/2025. 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. Imóvel vinculado através do laudo anterior fornecido. A matrícula não encerra a área de terreno do imóvel, para fins de cálculos utilizamos a área de 393,75m² que consta na Ficha Cadastral apresentada. De acordo com o laudo anterior o imóvel avaliado possui um terreno de 410,30m². Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 60.000,00 e o valor de liquidez R\$ 41.000,00.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 60.000,00
	Endereço Rua Cento e Oitenta e Um, 0/0 , Santa Maria Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 60.000,00 Área do terreno 330,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariasantaefigenia.com.br/comprar/pb/cajazeiras/santa-maria/terreno/75633663
AMOSTRA 2	R\$ 60.000,00
	Endereço Rua Julio Pajeu, 0/0 , Vale das Palmeiras Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 60.000,00 Área do terreno 280,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariasantaefigenia.com.br/comprar/pb/cajazeiras/santa-maria/terreno/75634957
AMOSTRA 3	R\$ 40.000,00
	Endereço Rua Manoel Medeiros, 0/0 , Loteamento Imperial Residense Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 40.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariasantaefigenia.com.br/comprar/pb/cajazeiras/loteamento-imperial-residence/terreno/75635024
AMOSTRA 4	R\$ 50.000,00
	Endereço Rua Cento e Noventa e Seis, 0/0 , Jardim America Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 50.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariasantaefigenia.com.br/comprar/pb/cajazeiras/jardim-america/terreno/75312823
AMOSTRA 5	R\$ 45.000,00
	Endereço Rua Paulo Norões da Mota, 0/0 , Brisa Leste Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 45.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pb.mg.fimoveis.com.br/terreno-loteamento-brisa-leste-venda-pb-cajazeiras-301560544

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	330,00	R\$ 60.000,00	R\$ 181,82	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	1,00	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 139,09
2	280,00	R\$ 60.000,00	R\$ 214,29	1,00	0,90	0,95	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 144,64
3	300,00	R\$ 40.000,00	R\$ 133,33	1,00	0,90	0,92	1,20	0,90	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 122,40
4	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 250,00	1,00	0,90	0,91	0,80	1,00	1,00	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 159,75
5	250,00	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 152,28

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Fator Extra II), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 143,63	R\$ 100,54	R\$ 186,72

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 143,63	R\$ 133,91	R\$ 153,35
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
14,204	9,8891	1,53	0,1353

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
393,75	R\$ 143,63	R\$ 56.555,40
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 143,63	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 56.555,40
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 57.000,00
Fator de liquidez	0,6842
Valor de venda forçada	R\$ 39.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 57.000,00
--	----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: FRANCISCO KLEBER DANTAS DUARTE ; CAU/CREA: 1617540765; Data da Vistoria: 26/05/2025. 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. Imóvel vinculado através do laudo anterior fornecido. A matrícula não encerra a área de terreno do imóvel, para fins de cálculos utilizamos a área de 393,75m² que consta na Ficha Cadastral apresentada. De acordo com o laudo anterior o imóvel avaliado possui um terreno de 410,30m². Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 60.000,00 e o valor de liquidez R\$ 41.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 21 de Julho de 2025

Heraldho 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 e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Rua



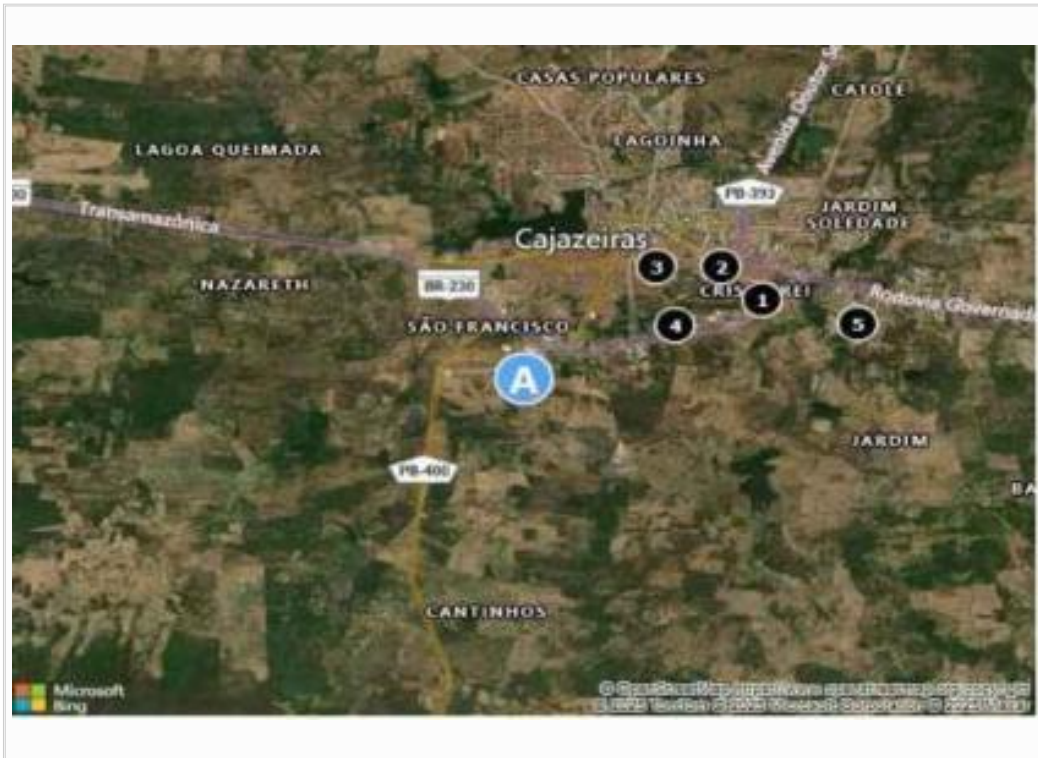
Rua



Vizinho



Vizinho



Croqui Amostras



Croqui Localização