

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010404167</b>	Data Solicitação <b>30/05/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>RAY KELY MOTA DE FARIAS</b>		CPF/CNPJ <b>026.418.993-02</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Adelman Correa</b>	Número <b>S/N</b>	Complemento <b>Apto 201, Bloco 3, Residencial Anil</b>	
Bairro <b>Anil</b>	Município <b>São Luís</b>	UF <b>MA</b>	CEP <b>65045180</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>86850</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>02.997-5</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****66,00m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.631,54/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 174.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 120.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 66
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 11.98	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 77.98
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 77.98	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

**23 - Face do Imóvel**
**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 4	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 168	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Térreo - hall e vagas para veículos, pavimentos 1,2 e 3 com apartamentos tipo.	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Baixo	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> Quadra Esportiva	

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal-baixo
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**
**01 - Fração ideal (em %)**  
0.51

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria Externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria Externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria Externa	

**04 - Observações Finais**

Dados do Vistoriador: Nome: Jefferson Lima Teixeira; CAU/CREA: CAU: A39.134-4; Data da Vistoria: 02/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitório, 1 Cozinha, 1 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 0 VagasTrata-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.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 185.000,00
Endereço <b>Rua da Matança, S/N , Anil</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>45,00</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Valor <b>R\$ 185.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.111,11</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-45m2-venda-RS185000-id-2807945414/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-45m2-venda-RS185000-id-2807945414/?source=ranking%2Crp</a>	
AMOSTRA 2	R\$ 220.000,00
Endereço <b>Avenida Edson Brandão, S/N , Cutim Anil</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>58,00</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Valor <b>R\$ 220.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.793,10</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-58m2-venda-RS220000-id-2776834229/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-58m2-venda-RS220000-id-2776834229/?source=ranking%2Crp</a>	
AMOSTRA 3	R\$ 220.000,00
Endereço <b>Avenida Edson Brandão, S/N , Cutim Anil</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>51,00</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Valor <b>R\$ 220.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.313,73</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-57m2-venda-RS160000-id-280779928/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-57m2-venda-RS160000-id-280779928/?source=ranking%2Crp</a>	
AMOSTRA 4	R\$ 220.000,00
Endereço <b>Avenida Edson Brandão, S/N , Cutim Anil</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>54,00</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Valor <b>R\$ 220.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.074,07</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2658197565/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2658197565/?source=ranking%2Crp</a>	
AMOSTRA 5	R\$ 220.000,00
Endereço <b>Avenida Edson Brandão, S/N , Cutim Anil</b>	
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>51,00</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Valor <b>R\$ 220.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.313,73</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-51m2-venda-RS220000-id-2810634024/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-anil-bairros-sao-luis-com-garagem-51m2-venda-RS220000-id-2810634024/?source=ranking%2Crp</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Comparativo direto de mercado</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
---	--------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	45,00	R\$ 4.111,11	0,90	0,95	0,90	0,91	0,95	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.627,00
2	58,00	R\$ 3.793,10	0,90	0,95	0,90	0,91	0,97	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 2.492,07
3	51,00	R\$ 4.313,73	0,90	0,95	0,90	0,91	0,94	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.717,65
4	54,00	R\$ 4.074,07	0,90	0,95	0,90	0,91	0,95	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.603,33
5	51,00	R\$ 4.313,73	0,90	0,95	0,90	0,91	0,94	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.717,65
		<b>R\$ 4.121,15</b>												<b>R\$ 2.631,54</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 2.631,54</b>	<b>R\$ 1.842,08</b>	<b>R\$ 3.421,00</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 2.631,54</b>	<b>R\$ 2.567,44</b>	<b>R\$ 2.695,63</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>93.6737</b>	<b>3.5597</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0487</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>66,00</b>	<b>R\$ 2.631,54</b>	<b>R\$ 173.681,59</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 173.681,59</b>
Fator de liquidez	<b>0,6896</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 120.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 174.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 3 de Junho de 2025

**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.



ENTRADA DO CONDOMINIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMINIO



RUA DE ACESSO



VIZINHO DA FRENTE



RUA DE ACESSO



RUA DE ACESSO



BLOCO 03



CONTORNO DO PRÉDIO



VIZINHO DA FRENTE



VIA DE ACESSO



RUA DE ACESSO



MAPA - AV



MAPA - AV X ELEM