LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK9630
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010474239**	**16/05/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
GENIVAL BENEDITO DOS SANTOS		**623.205.304-44**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Quarenta e Um	**16**	**Lote 3, Quadra 123**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Paulista	**Paulista**	**PE**	**53409680**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**98**	**2º CRI de Paulista\SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	**146,11m²**
R$ 216,54/m²	**R$ 2.245,72/m²**
R$ 43.307,21	**R$ 328.121,72**

VALOR DE MERCADO
R$ 371.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 267.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

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
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)
146.11

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
146.11

21 - Área Averbada (em m²)
146.11

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	1	-	-	-

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
Rede Bancária

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
Desnível Pronunciado (Acidentado)

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
200

04 - Testada/Frente (em metros)
10

05 - Fundos (em metros)
10

06 - Lado Direito (em metros)
20

07 - Lado Esquerdo (em metros)
20

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-familares?
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 habitalidade?
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
Vistoria Externa

04 - Observações Finais
"Dados do Vistoriador: Nome: Lourivaldo de Oliveira; CAU/CREA: A67578-4; Data da Vistoria: 05/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vistoria Externa, 0 Vagas. Ao analisar a documentação do imóvel, foi identificado uma área averbada de 42,00 m² e uma ampliação de 104,11 m², totalizando 146,11 m². No entanto, a matrícula do imóvel registra uma área de 146,00 m².
Vistoria Externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 70.000,00



Endereço
R. das Rosas, 0 , Fragoso

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 70.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fragoso-bairros-paulista-200m2-venda-RS70000-id-2787982597/?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 2

R$ 25.000,00



Endereço
Rua Vila do Sol, 0 , Nossa Senhora do Ó

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 25.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-pau-amarelo-nossa-senhora-do-o-2690648882.html

AMOSTRA 3

R$ 70.000,00



Endereço
Avenida Agamenon Magalhães, 0 , Vila Torres Galvão

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 70.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
275,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-fragoso-paulista-pe-2978885625.html

AMOSTRA 4

R$ 350.000,00



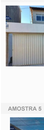
Endereço
R. Canto e Vinte e Seis, 0 , Jardim Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
100,00	**R$ 350.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
130,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-jardim-paulista-2980238002.html

AMOSTRA 5

R$ 350.000,00



Endereço
R. Cinquenta e Um, 0 , Jardim Paulista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
120,00	**R$ 350.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
210,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-jardim-paulista-2980238001.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	146,11	R$ 2.057,00	1,38	0,209	R$ 2.245,72	R$ 328.121,72
1						
2						
3						
4	100,00	R$ 2.057,00	1,77	0,121	R$ 3.200,34	R$ 320.034,23
5	120,00	R$ 2.057,00	1,38	0,121	R$ 2.495,18	R$ 299.421,86

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	200,00	R$ 70.000,00	R$ 350,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,800	S	R$ 252,00
2	100,00	R$ 25.000,00	R$ 250,00	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 207,00
3	270,00	R$ 70.000,00	R$ 259,26	1,00	0,90	1,04	0,85	1,00	-	-	-	-	-	0,890	S	R$ 207,67
4	130,00	R$ 29.965,77	R$ 230,51	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 197,06
5	210,00	R$ 50.578,14	R$ 240,85	1,00	0,90	1,01	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 218,93

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra 1), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 216,54**	**R$ 151,58**	**R$ 281,50**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 216,54**	**R$ 201,98**	**R$ 231,10**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
21.2807	**9.8278**	**1.53**	**0.1345**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 216,54**	**R$ 43.307,21**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
146,11	**R$ 2.245,72**	**R$ 328.121,72**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 371.428,93**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 371.000,00**
Fator de liquidez	**0,7184**
Valor de venda forçada	**R$ 267.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 371.000,00**

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Lourivaldo de Oliveira; CAU/CREA: A67578-4; Data da Vistoria: 05/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vistoria Externa, 0 Vagas. Ao analisar a documentação do imóvel, foi identificado uma área averbada de 42,00 m² e uma ampliação de 104,11 m², totalizando 146,11 m². No entanto, a matrícula do imóvel registra uma área de 146,00 m².
Vistoria Externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 5 de Junho de 2025

Heraldo Shoji Munakata
50003832I03

- 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 seguindo 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



LOGRADOURO



FACHADA



FACHADA



v



MEDIDOR



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



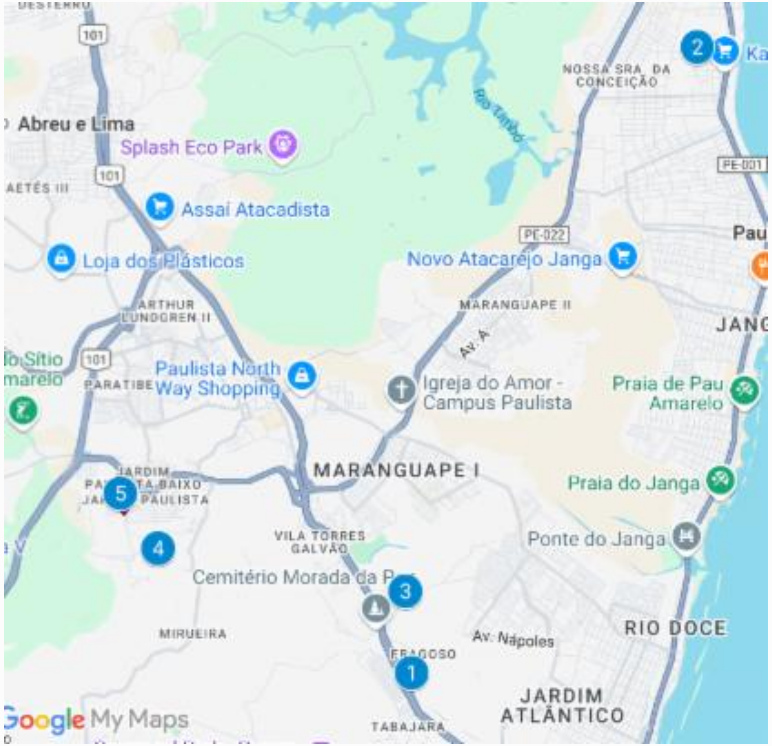
VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



Amostras



Avaliando