

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010287468	Data Solicitação 07/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ILMAR ANTUNES FERREIRA		CPF/CNPJ 991.903.898-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio de Souza Gentil	Número 540	Complemento	
Bairro Centro	Município Cabrobó	UF PE	CEP 56180000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6370	Núm. Registro de Imóveis CRI de Cabrobó/PE	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****84,63m²****R\$ 177,00/m²****R\$ 14.979,92****ÁREA CONSTRUÍDA****77,49m²****R\$ 2.393,36/m²****R\$ 185.461,52****VALOR DE MERCADO****R\$ 200.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 144.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Início de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 77,49
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 77,49
21 - Área Averbada (em m²) 77,49	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola 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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 84,63	04 - Testada/Frente (em metros) 6,30
05 - Fundos (em metros) 6,46	06 - Lado Direito (em metros) 14,80
07 - Lado Esquerdo (em metros) 12,30	08 - 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? 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 Vistoria Externa	
04 - Observações Finais 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. Devido à falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Foi constatado no ato da vistoria que o avaliando possui placa de identificação escrito de caneta n°540, com fácil alteração, sendo utilizado para vinculação o laudo anterior. Documentação averba que o imóvel está localizado sobre o N°199, mas para fins de preenchimento foi considerado a identificação conforme o laudo anterior.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 75.000,00
	Endereço Rua João Vidal Pinheiro , s/n , Balneário Nova Geracao Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 75.000,00 Área do terreno 500,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.instagram.com/p/CiilY41bF7?img_index=2	
AMOSTRA 2		R\$ 29.000,00
	Endereço Rua Projetada 37, s/n , Monte alegre Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 29.000,00 Área do terreno 160,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/1037788293898809/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae63f60f8-70d2-4975-8148-87005a516609	
AMOSTRA 3		R\$ 70.000,00
	Endereço Rua Fernando Bezerra, s/n , Divino Espírito Santo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 70.000,00 Área do terreno 370,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://pe.mgimoveis.com.br/vendo/1ou1troco/1venda/1pe1saiguero/110x371toda/1murado/1rebocado-297356329	
AMOSTRA 4		R\$ 34.500,00
	Endereço Rua Projetada 4, s/n , Monte Alegre Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 34.500,00 Área do terreno 160,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/787366913181034/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A938f033-b670-4540-82c6-e5d4fa55eef6	
AMOSTRA 5		R\$ 12.000,00
	Endereço Rua Chora Menino, s/n , Bozano Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 12.000,00 Área do terreno 102,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/marketplace/item/2797646590417544/?ref=category_feed&referral_code=undefined&referral_story_type=listing&tracking=%7B%22qid%22%3A%22-564108698601743183%22%2C%22mf_story_key%22%3A%229091059880960516%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%22%7B%5C%22target_id%5C%22%3A9091059880960516%2C%5C%22target_type%5C%22%3A0%2C%5C%22primary_position%5C%22%3A1%2C%5C%22ranking_signature%5C%22%3A3217669689706050471%2C%5C%22commerce_channel%5C%22%3A504%2C%5C%22value%5C%22%3A5.0233323455363e-5%2C%5C%22candidate_retrieval_source_map%5C%22%3A%7B%5C%229091059880960516%5C%22%3A3001%7D%7D%2	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	77,49	R\$ 2.057,00	1,20	0,030	R\$ 2.393,36	R\$ 185.461,52
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	500,00	R\$ 75.000,00	R\$ 150,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 178,13
2	160,00	R\$ 29.000,00	R\$ 181,25	1,00	0,95	1,08	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 168,74
3	370,00	R\$ 70.000,00	R\$ 189,19	1,00	0,95	1,20	0,90	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 197,70
4	160,00	R\$ 34.500,00	R\$ 215,63	1,00	0,95	1,08	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 200,75
5	102,00	R\$ 12.000,00	R\$ 117,65	1,00	0,95	1,05	1,20	1,00	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 139,71

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 177,00	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 123,90	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 230,11
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 177,00	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 160,06	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 193,95
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 24.7629	Coef. Variação 13.9899	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1914
--------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 84,63	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 177,00	Valor parcial (R\$) R\$ 14.979,92
-------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Área construída averbada (m²) 77,49	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.393,36	Valor parcial (R\$) R\$ 185.461,52
--	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 200.441,44
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 144.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

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. Devido à falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. Foi constatado no ato da vistoria que o avaliando possui placa de identificação escrito de caneta n°540, com fácil alteração, sendo utilizado para vinculação o laudo anterior. Documentação averba que o imóvel está localizado sobre o N°199, mas para fins de preenchimento foi considerado a identificação conforme o laudo anterior.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 8 de Julho 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.



Avaliando



Avaliando



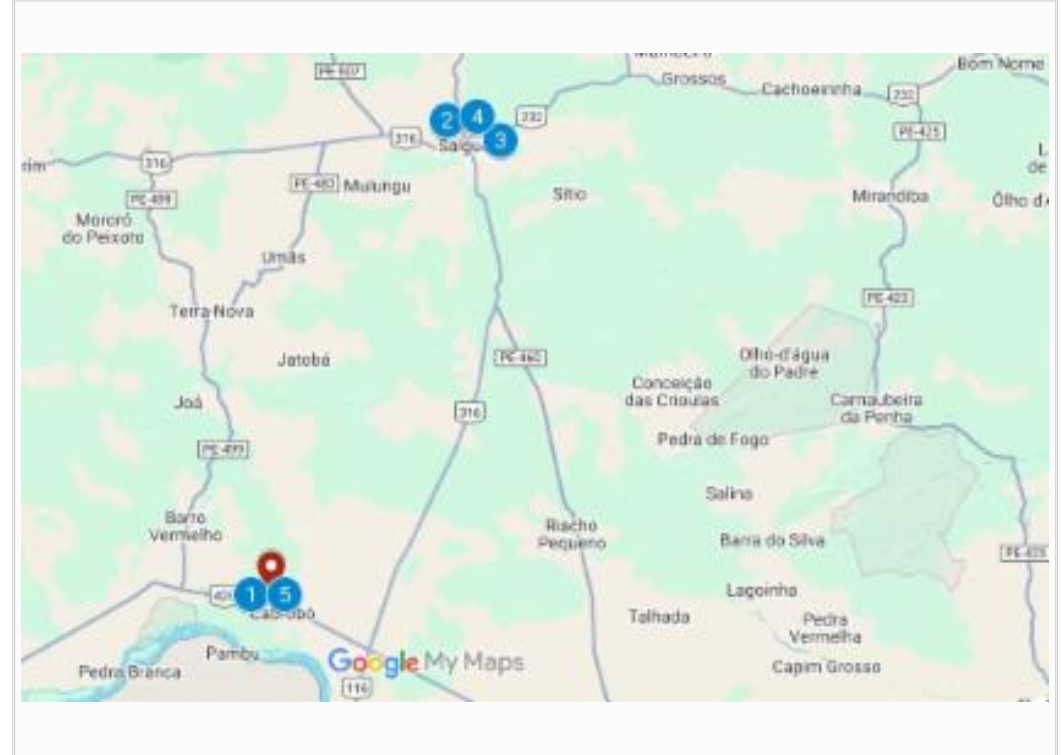
ID vizinho



Vizinho



Avaliando



Mapa



Logradouro



Satélite



Vizinho



Identificação



Logradouro



Fachada do avaliando



Placa da rua