

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010350965</b>	Data Solicitação <b>24/09/2024</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Roberta de Souza Félix</b>	CREA <b>A306092-6</b>
Proponente <b>ANDRE PEIXOTO LOUREIRO</b>		CPF/CNPJ <b>321.777.123-00</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Via Local 10</b>	Número <b>407</b>	Complemento <b>Lote 28, Quadra L, Casa 01</b>	
Bairro <b>Jaguaribe</b>	Município <b>Paulista</b>	UF <b>PE</b>	CEP <b>53420100</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>7.578</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 304.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 218.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<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> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<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> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 81.1
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 81.1
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 81.1	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Bom

**11 - Infraestrutura**

Interfone

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**Água  
Energia Elétrica  
Esgoto Pluvial  
Esgoto Sanitário  
Iluminação Pública  
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Anti-Pó

**04 - Restritivos**

Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Rede Bancária  
Clínicas/Hospitais**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**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

100

**04 - Testada/Frente (em metros)**

5

**05 - Fundos (em metros)**

5

**06 - Lado Direito (em metros)**

20

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

20

**08 - Fração ideal (em %)**

0.5

**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?**

Não

**05 - Observações**

O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel.

**06 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

**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 Civil?**

Sim

**17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**

Não

## CONCLUSÃO

**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria externa

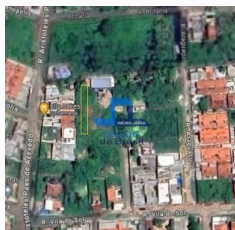
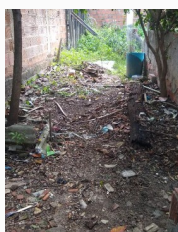
**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria externa

**04 - Observações Finais**

Dados do Vistoriador: Nome: Elson Rodrigues de Lima ; CAU/CREA: A150598-0; Data da Vistoria: 26/09/2024. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Por se tratar de uma vistoria externa, 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. Para fins de cálculos utilizamos as áreas averbadas na matrícula. A matrícula informa somente a área total do terreno de 200m<sup>2</sup>, conforme descrito na matrícula o avaliando possui 1/2 = 0,50% de fração sobre o terreno, encerrando uma área de 100m<sup>2</sup>, na qual utilizamos para fins de cálculos e preenchimento. 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. Imóvel localizado no Lote 28, Quadra L, Casa 01, Exclusive Residence III, Loteamento Nova Aurora.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 30.000,00**

**Endereço**  
**Rua São Geraldo, S/N/0 , Planalto**
**Tipo de Imóvel**                      **Valor**  
**Terreno - Lote**                      **R\$ 30.000,00**
**Área do terreno**                      **Padrão terreno**                      **Topografia**  
**99,00**                      **Médio**                      **Terreno Plano**
**URL**  
[https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-em-abreu-e-lima-planalto-por-30-000-00-1338715851?lis=listing\\_1100](https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-em-abreu-e-lima-planalto-por-30-000-00-1338715851?lis=listing_1100)
**AMOSTRA 2**
**R\$ 25.000,00**

**Endereço**  
**R. Vila do Sol, S/N/0 , Nossa Sra. do Ó**
**Tipo de Imóvel**                      **Valor**  
**Terreno - Lote**                      **R\$ 25.000,00**
**Área do terreno**                      **Padrão terreno**                      **Topografia**  
**100,00**                      **Médio**                      **Terreno Plano**
**URL**  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-do-o-bairros-paulista-100m2-venda-RS25000-id-2672307916/>
**AMOSTRA 3**
**R\$ 65.000,00**

**Endereço**  
**R. das Rosas, S/N/0 , Fragoso**
**Tipo de Imóvel**                      **Valor**  
**Terreno - Lote**                      **R\$ 65.000,00**
**Área do terreno**                      **Padrão terreno**                      **Topografia**  
**260,00**                      **Médio**                      **Terreno Plano**
**URL**  
[https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-13x20-1337668927?lis=listing\\_1100](https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-13x20-1337668927?lis=listing_1100)
**AMOSTRA 4**
**R\$ 50.000,00**

**Endereço**  
**R. Princesa Isabel, S/N/0 , Nobre**
**Tipo de Imóvel**                      **Valor**  
**Terreno - Lote**                      **R\$ 50.000,00**
**Área do terreno**                      **Padrão terreno**                      **Topografia**  
**200,00**                      **Médio**                      **Terreno Plano**
**URL**  
[https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-200m-nobre-paulista-pe-1341096749?lis=listing\\_1100](https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-200m-nobre-paulista-pe-1341096749?lis=listing_1100)
**AMOSTRA 5**
**R\$ 50.000,00**

**Endereço**  
**Estrada de Fazendinha, S/N/0 , Jaguaribe**
**Tipo de Imóvel**                      **Valor**  
**Terreno - Lote**                      **R\$ 50.000,00**
**Área do terreno**                      **Padrão terreno**                      **Topografia**  
**200,00**                      **Médio**                      **Terreno Plano**
**URL**  
[https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-10x20- apenas-50-mil-1340854925?lis=listing\\_1100](https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-10x20- apenas-50-mil-1340854925?lis=listing_1100)
**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
**Metodologia**  
**Outra**
**Grau de precisão**  
**III**
**Grau de fundamentação**  
**II**

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 304.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7171</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 218.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 304.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Elson Rodrigues de Lima ; CAU/CREA: A150598-0; Data da Vistoria: 26/09/2024. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Por se tratar de uma vistoria externa, 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. Para fins de cálculos utilizamos as áreas averbadas na matrícula. A matrícula informa somente a área total do terreno de 200m<sup>2</sup>, conforme descrito na matrícula o avaliando possui 1/2 =0,50% de fração sobre o terreno, encerrando uma área de 100m<sup>2</sup>, na qual utilizamos para fins de cálculos e preenchimento. 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.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 3 de Outubro de 2024



**Roberta de Souza Félix**

A306092-6

- 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.



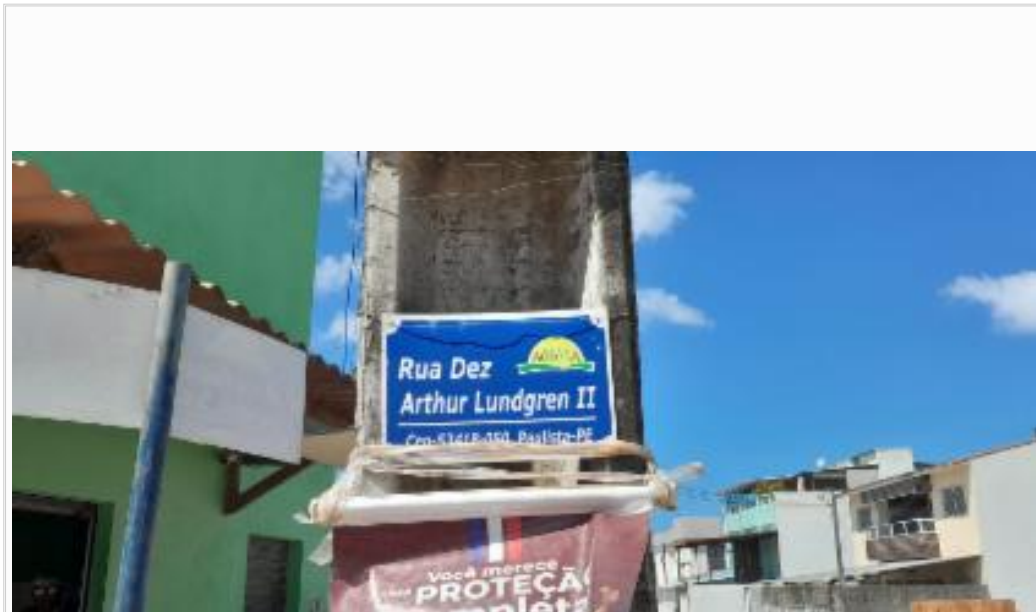
Fachada do avaliando



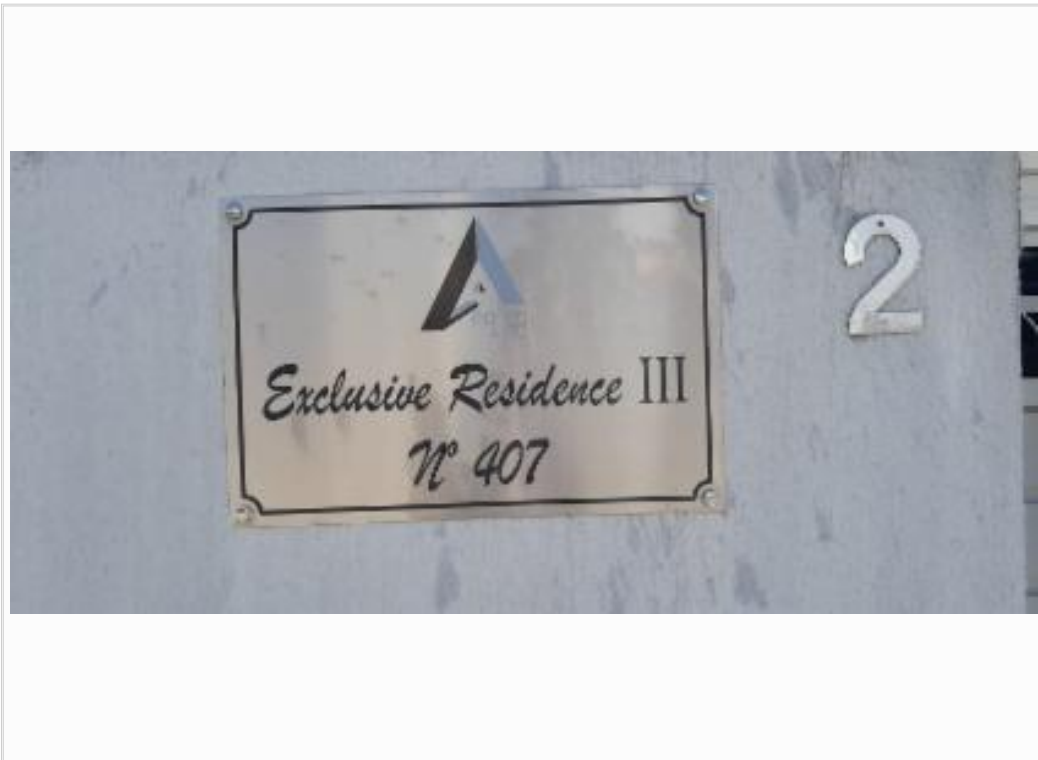
Logradouro



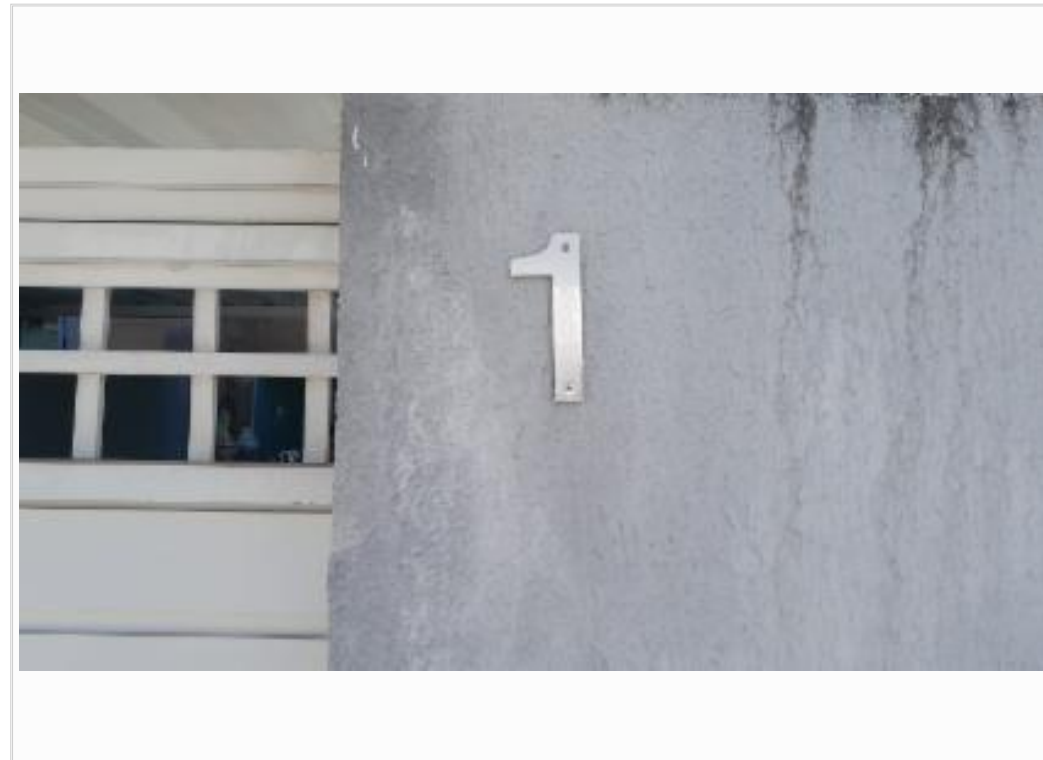
Logradouro



Identificação do logradouro



Identificação do avaliando



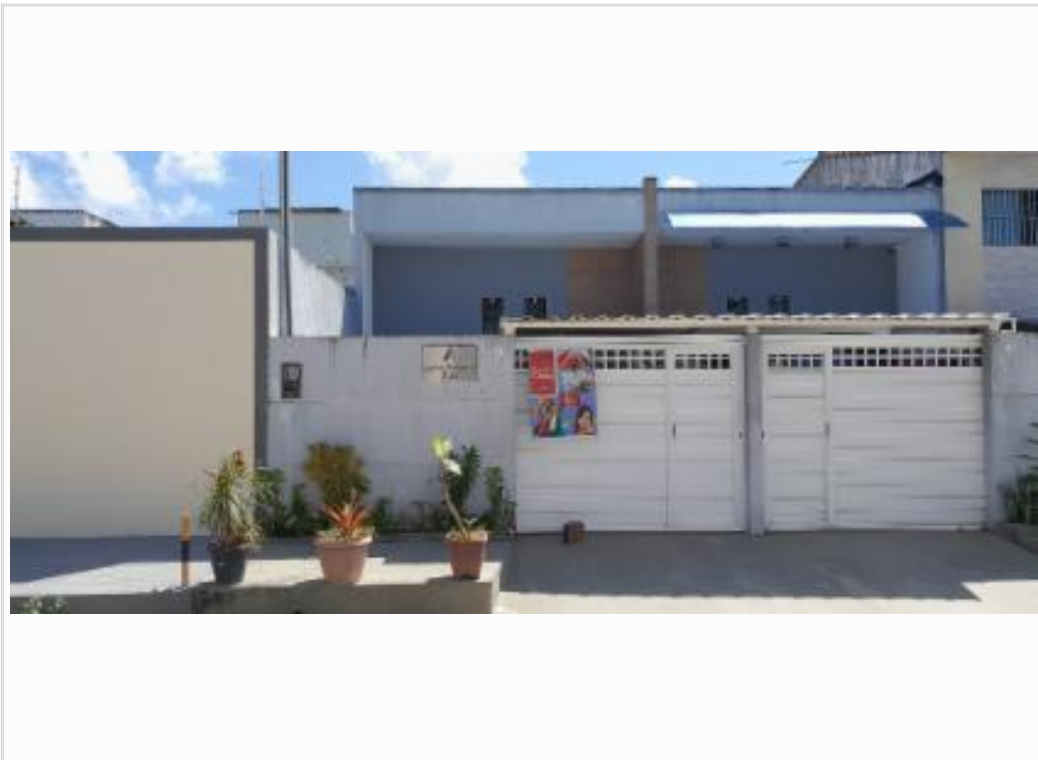
Identificação do avaliando



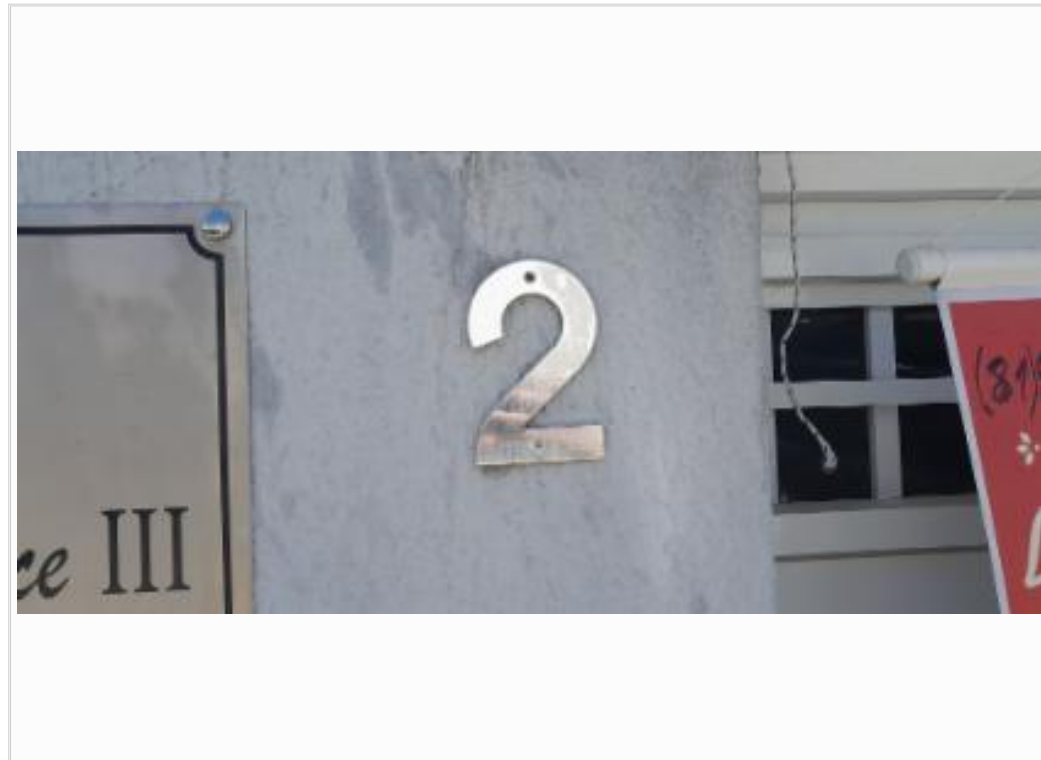
Medidor de energia



Medidor de água



Vizinho à direita



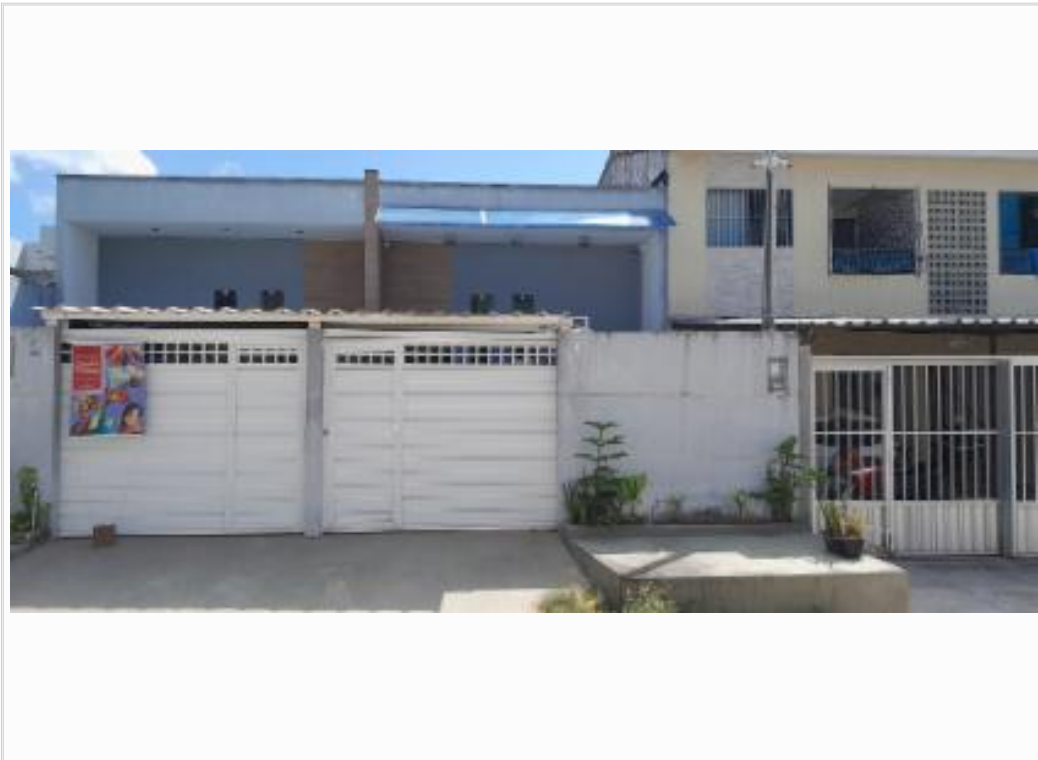
Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



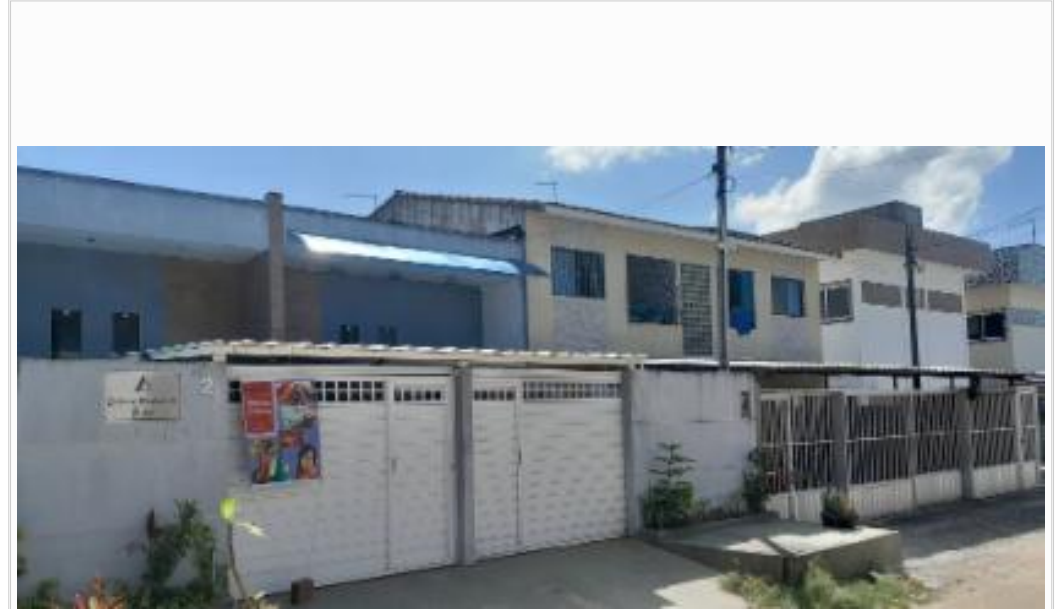
Avaliando



Avaliando



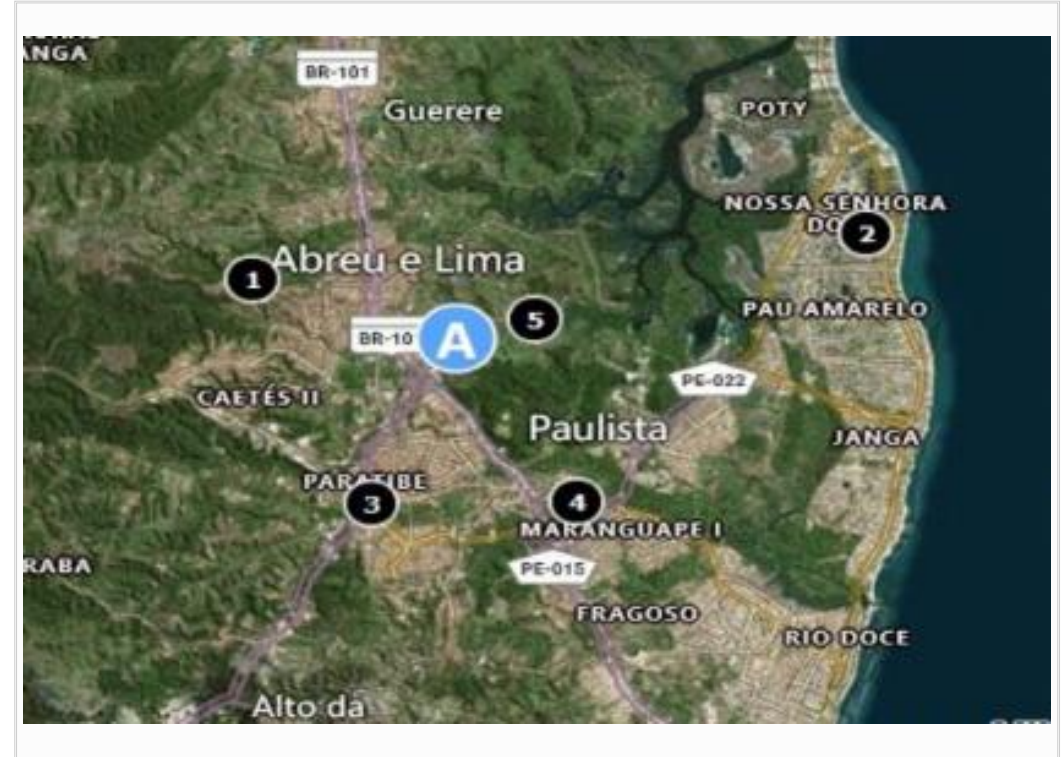
Avaliando



Avaliando



CROQUI



CROQUI

Amostras

	Endereço: Logradouro R. São Geraldo	Número S/N	Complemento	Bairro: Planalto	Cidade: Abreu e Lima	UF: Pernambuco
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Larissa	Telefone: (81) 989910977	
	CEP: 53550-800	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 30.000,00	Valor Residual: R\$ 30.000,00	Preço por m² 303,03	Coordenadas -7,904147203151038, -34,91955200292038	Frete 0,00	Área Terreno 99,00
	Endereço: Logradouro R. Vila do Sol	Número S/N	Complemento	Bairro: Nossa Sra. do Ó	Cidade: Paulista	UF: Pernambuco
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: SOLOC DO BRASIL GESTÃO E CO	Telefone: (81) 99999-1918	
	CEP: 53431-380	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 25.000,00	Valor Residual: R\$ 25.000,00	Preço por m² 250,00	Coordenadas -7,89621, -34,82947	Frete 0,00	Área Terreno 100,00
	Endereço: Logradouro R. das Rosas	Número S/N	Complemento	Bairro: Frágoso	Cidade: Paulista	UF: Pernambuco
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Saulo Rosal	Telefone: CHAT	
	CEP: 53402-500	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 65.000,00	Valor Residual: R\$ 65.000,00	Preço por m² 250,00	Coordenadas -7,94238, -34,90205	Frete 0,00	Área Terreno 260,00
	Endereço: Logradouro R. Princesa Isabel	Número S/N	Complemento	Bairro: Nobre	Cidade: Paulista	UF: Pernambuco
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Silvana Alves	Telefone: (81) 98854-6100	
	CEP: 53401-590	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 50.000,00	Valor Residual: R\$ 50.000,00	Preço por m² 250,00	Coordenadas -7,94179, -34,87214	Frete 0,00	Área Terreno 200,00
	Endereço: Logradouro Estrada de Fazendinha	Número S/N	Complemento	Bairro: Jaguaribe	Cidade: Paulista	UF: Pernambuco
	Terreno Sem Beneficiarias			Fonte de informação: Alex	Telefone: Chat	
	CEP: 53420-425	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 50.000,00	Valor Residual: R\$ 50.000,00	Preço por m² 250,00	Coordenadas -7,91098, -34,87829	Frete 0,00	Área Terreno 200,00

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	99,00	30.000,00	303,03	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 315,94
2	100,00	25.000,00	250,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 237,50
3	260,00	65.000,00	250,00	0,95	1,05	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 279,51
4	200,00	50.000,00	250,00	0,95	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 259,00
5	200,00	50.000,00	250,00	0,95	1,20	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 306,50
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 279,69</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 195,78
										Valor Máximo	R\$ 363,59

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	100,00	m²	Valor do m²	R\$ 279,69	Valor do terreno	R\$ 27.968,81
Área Privativa	81,10	m²	Valor do m²	R\$ 3.401,97	Valor da Construção	R\$ 279.900,00
				Comercialização	0,00	R\$ 303.868,81
				Valor do Imóvel		R\$ 303.868,81
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>						<b>R\$ 304.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 28.000,00
Valor da Construção	R\$ 276.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 304.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7171
	R\$ 218.000,00

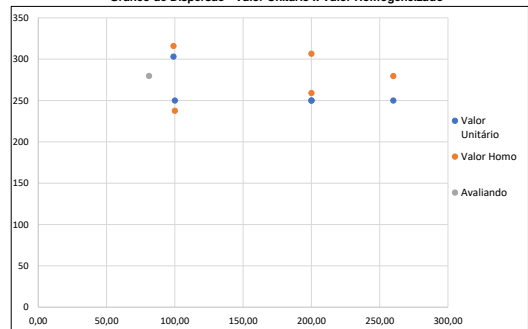
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Roberta de Souza Félix	CAU Nº	A360692-6
Local de data	São Paulo, 27 de setembro de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
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

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



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

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 304.000,00</b>	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel): IPTU: 0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado): 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Inflação média ao ano: 5,74% ao ano
<b>Total 1: 0,92% ao mês</b>	<b>Total 2: 0,47% ao mês</b>
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	<b>1,39% fixas + financeiras</b>
Prazo de Comercialização:	<b>24 meses</b> (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.	0,7171 <b>218000</b>