

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010282559</b>	Data Solicitação <b>05/09/2024</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Francisco Maykon da Silva Martins</b>	CREA <b>A265328-1</b>
Proponente <b>ERIKA SABRINA CORDEIRO ARAÚJO</b>		CPF/CNPJ <b>096.676.274-62</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Miguel Silvestre de Lima</b>	Número <b>275</b>	Complemento <b>Lote 19, Quadra 30</b>	
Bairro <b>Loteamento Recife</b>	Município <b>Petrolina</b>	UF <b>PE</b>	CEP <b>56320770</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>12129</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º Registro de imoveis</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 525.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 377.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

## IMÓVEL AVALIADO

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<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> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 163.17
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 1	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 163.17
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 163.17	<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	-	-	-	-

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
Lazer  
Centro Comercial  
Coleta de Lixo  
Escola

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**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>)**

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?**

Não

**04 - Observações**

Vistoria Externa

**05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**

Não

**06 - Observações**

IPTU não menciona área do terreno e construção

**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 Civil?**

Sim

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

Não

**CONCLUSÃO****01 - Tipo do Acompanhante**

Outros

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria Externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

-

**04 - Observações Finais**

Dados do Vistoriador: Nome: Lucas José Ibiapina de Araújo; CAU/CREA: A1536370; Data da Vistoria: 11/09/2024. 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. No laudo anterior fornecido, possui matrícula preenchida como 8.637, mas tal documento não condiz com o imóvel vistoriado e os dados utilizados no laudo anterior foram preenchidos com a matrícula correta 12.129 (considerada na presente avaliação).

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 145.000,00**

**Endereço**  
**Rua João Nunes da Silva, 0/0 , COHAB Massangano**
**Tipo de Imóvel**  
**Terreno - Lote**      **Valor**  
**R\$ 145.000,00**
**Área do terreno**      **Padrão terreno**      **Topografia**  
**200,00**      **Médio**      **Terreno Plano**
**URL**  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cohab-massangano-bairros-petrolina-200m2-venda-RS145000-id-2653447362/>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 100.000,00**

**Endereço**  
**Rua Trinta, 0/0 , LOTEAMENTO RECIFE**
**Tipo de Imóvel**  
**Terreno - Lote**      **Valor**  
**R\$ 100.000,00**
**Área do terreno**      **Padrão terreno**      **Topografia**  
**200,00**      **Médio**      **Terreno Plano**
**URL**  
[https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-loteamento-recife-2-1327045464?lis=listing\\_1000](https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-loteamento-recife-2-1327045464?lis=listing_1000)
**AMOSTRA 3**
**R\$ 82.198,37**

**Endereço**  
**Rua Raimunda Ventura de Souza Brandão, 0/0 , LOTEAMENTO RECIFE**
**Tipo de Imóvel**      **Qtd. Quartos**      **Qtd. Banheiros**      **Qtd. Vagas**  
**Casa**      **6**      **1**      **2**
**Área privativa**      **Valor**  
**170,00**      **R\$ 82.198,37**
**Idade aparente**      **Padrão de acabamento**      **Estado de conservação**  
**15**      **Médio**      **Regular**
**Área do terreno**      **Padrão terreno**      **Topografia**  
**200,00**      **Médio**      **Terreno Plano**
**URL**  
[https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-de-4-quartos-2-suites-no-loteamento-recife-1311459887?lis=listing\\_1001](https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/imoveis/casa-de-4-quartos-2-suites-no-loteamento-recife-1311459887?lis=listing_1001)
**AMOSTRA 4**
**R\$ 98.279,57**

**Endereço**  
**Rodovia BR-122, 0/0 , Loteamento Recife**
**Tipo de Imóvel**      **Qtd. Quartos**      **Qtd. Banheiros**      **Qtd. Vagas**  
**Casa**      **3**      **2**      **2**
**Área privativa**      **Valor**  
**135,00**      **R\$ 98.279,57**
**Idade aparente**      **Padrão de acabamento**      **Estado de conservação**  
**15**      **Médio**      **Regular**
**Área do terreno**      **Padrão terreno**      **Topografia**  
**200,00**      **Médio**      **Terreno Plano**
**URL**  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moco-bairros-petrolina-200m2-venda-RS310000-id-2678411530/>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 127.464,83**

**Endereço**  
**Rua Paulo Afonso, 0/0 , Vila Eduardo**
**Tipo de Imóvel**      **Qtd. Quartos**      **Qtd. Banheiros**      **Qtd. Vagas**  
**Casa**      **4**      **2**      **2**
**Área privativa**      **Valor**  
**172,00**      **R\$ 127.464,83**
**Idade aparente**      **Padrão de acabamento**      **Estado de conservação**  
**20**      **Médio**      **Regular**
**Área do terreno**      **Padrão terreno**      **Topografia**  
**260,00**      **Médio**      **Terreno Plano**
**URL**  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-eduardo-bairros-petrolina-com-garagem-172m2-venda-RS530000-id-2725126945/>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 525.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7180</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 377.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 525.000,00</b>
--	-----------------------

**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. No laudo anterior fornecido, possui matrícula preenchida como 8.637, mas tal documento não condiz com o imóvel vistoriado e os dados utilizados no laudo anterior foram preenchidos com a matrícula correta 12.129 (considerada na presente avaliação).

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Setembro de 2024



**Francisco Maykon da Silva Martins**

A265328-1

- 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



Vista Rua



Vista Rua



Identificação numerica



Fachada



Fachada



Registro d'agua



Vizinho do lado direito



Vizinho do lado direito



Vizinho do lado esquerdo



Vizinho do lado esquerdo



Vizinho da frente








Croqui



Croqui amostral

**Amostras**

	Endereço: Logradouro Rua João Nunes da Silva	Número 0	Complemento -	Bairro: COHAB Massangano	Cidade: Petrolina	UF: Pernambuco
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Nardini Imóveis	Telefone: (87) 3862-1010	
	CEP: 56310-380	Dist. Avaluando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 145.000,00	Valor Residual: R\$ 145.000,00	Preço por m² 725,00	Coordenadas -9,382171282284531, -40,53910281572413	Área Terreno 0,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Trinta	Número 0	Complemento -	Bairro: LOTEAMENTO RECIFE	Cidade: Petrolina	UF: Pernambuco
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Bruna Monteiro	Telefone: (87) 99106-1150	
	CEP: 56320-790	Dist. Avaluando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 0 anos	Conservação 0	Padrão 0
	Valor de venda: R\$ 100.000,00	Valor Residual: R\$ 100.000,00	Preço por m² 500,00	Coordenadas -9,366161485149192, -40,48307990047219	Área Terreno 200,00	Área privativa 0,00
	Endereço: Logradouro Rua Raimunda Ventura de Souza Brandão	Número 0	Complemento -	Bairro: LOTEAMENTO RECIFE	Cidade: Petrolina	UF: Pernambuco
	4 Dormitórios 2 Suíte 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 2 Vagas			Fonte de informação: Lucas	Telefone: (87) 99615-3238	
	CEP: 56320-816	Dist. Avaluando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 530.000,00	Valor Residual: R\$ 112.277,98	Preço por m² 2.650,00	Coordenadas -9,370360477858312, -40,4841503944841	Área Terreno 200,00	Área privativa 170,00
	Endereço: Logradouro Rodovia BR-122	Número 0	Complemento -	Bairro: Loteamento Recife	Cidade: Petrolina	UF: Pernambuco
	2 Dormitórios 1 Suíte 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 2 Vagas			Fonte de informação:	Telefone: (87) 3024-7353	
	CEP: 56320-700	Dist. Avaluando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 15 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 430.000,00	Valor Residual: R\$ 98.279,57	Preço por m² 2.150,00	Coordenadas -9,370360477858312, -40,48567023076533	Área Terreno 200,00	Área privativa 135,00
	Endereço: Logradouro Rua Paulo Afonso	Número 0	Complemento -	Bairro: Vila Eduardo	Cidade: Petrolina	UF: Pernambuco
	3 Dormitórios 1 Suíte 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 2 Vagas			Fonte de informação: RE/MAX Destruve Negócios Imobiliários	Telefone: (87) 98807-6793	
	CEP: 56328-090	Dist. Avaluando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 20 anos	Conservação c - Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 530.000,00	Valor Residual: R\$ 127.464,83	Preço por m² 2.038,46	Coordenadas -9,392150218888398, -40,48362057340397	Área Terreno 260,00	Área privativa 172,00

**Tabela de homogeneização**

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$ m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	Esquina	Valor Unitário Homogeneizado
1	200,00	145.000,00	725,00	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 522,00
2	200,00	100.000,00	500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 450,00
3	200,00	112.277,98	561,39	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 497,42
4	200,00	98.279,57	491,40	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 442,26
5	260,00	127.464,83	490,25	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 455,93
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 473,52</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)											Valor Mínimo R\$ 331,47
											Valor Máximo R\$ 615,58

**Cálculo do Valor de Avaliação:**

Área do Terreno	200,00 m²	Valor do m²	R\$ 473,52	Valor do terreno	R\$ 94.704,48
Área Privativa	163,17 m²	Valor do m²	R\$ 2.634,06	Valor da Construção	R\$ 429.800,00
				Comercialização	R\$ 524.504,48
				Valor do Imóvel	R\$ 524.504,48
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>R\$ 525.000,00</b>

**Avaliação para Garantia de Financiamento:**

Valor do Terreno	R\$ 95.000,00
Valor da Construção	R\$ 430.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 525.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,718	R\$ 377.000,00

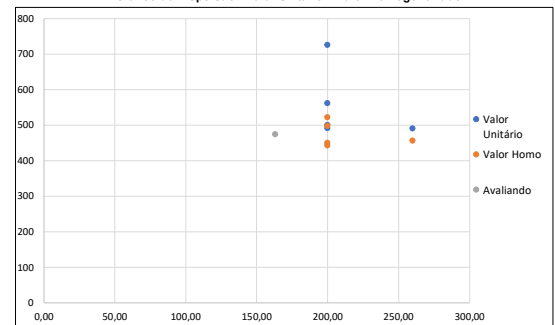
**Dados da empresa/avaliador:**

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Francisco Maykon da Silva Martins	CAU Nº	A265328-1
Local de data	São Paulo, 12 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	2
					9

**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 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\$ 525.000,00</b>			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPTU:	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.:	10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração:	0,30% ao mês	Inflação média ao ano:	4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda:	0,60% ao mês	Custo financeiro	5,74% ao ano
<b>Total 1:</b>	<b>0,92% ao mês</b>	<b>Total 2:</b>	<b>0,47% ao mês</b>
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% fixas + financeiras		
Prazo de Comercialização:	24 meses	(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.	0,7181	<b>377000</b>	