

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 18/02/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente FRANCISCO MARCOS LOPES DE SOUZA		CPF/CNPJ 885.582.234-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida João Maurício	Número 581	Complemento UNID 506 - EDIFÍCIO MANAÍRA PALACE RESIDENCE	
Bairro Manaira	Município João Pessoa	UF PB	CEP 58038000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 85.648	Núm. Registro de Imóveis 2o CRI DE JOÃO PESSOA	IPTU

RESUMO


METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
177,80m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 10.535,22/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 1.873.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 1.311.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Loja	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
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) 177.8
19 - Área Comum (em m²) 82.88	20 - Área Total (em m²) 260.68
21 - Área Averbada (em m²) 177.8	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

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

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Parque

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

Vista Mar

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

51.07

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

1

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
Não foi realizada vistoria interna

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

06 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

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 - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria
VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante
VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais
Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos, Foi fornecido laudo inicial de 2022, considerada área útil 260,68 m2. foram consideradas amostras de apartamentos. Na presente avaliação foi considerada a área privativa de 177,80 m2. e amostras lojas em edifícios residenciais e comerciais.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 330.000,00

Endereço
Avenida Ingá, 816 , Manairá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	0

Área privativa	Valor
35,00	R\$ 330.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
35,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-manaira-bairros-joao-pessoa-35m2-venda-RS330000-id-2724707434/>
AMOSTRA 2
R\$ 690.000,00

Endereço
Rua Juvenal Mário da Silva, 55 , Manairá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	0

Área privativa	Valor
44,00	R\$ 690.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
44,00	Alto	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Bestriz	(83) 2241497	Brokers Negócios Imobiliários

AMOSTRA 3
R\$ 650.000,00

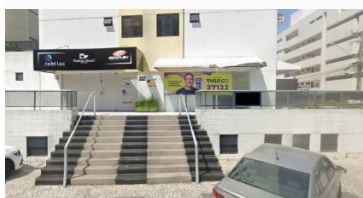
Endereço
Avenida João Maurício, 2031 , Manaira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Lajes Corporativas	0	1	1

Área privativa	Valor
57,00	R\$ 650.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
57,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-manaira-bairros-joao-pessoa-57m2-venda-RS650000-id-2758548624/>
AMOSTRA 4
R\$ 480.000,00

Endereço
Avenida General Edson Ramalho, 1370 , Manairá

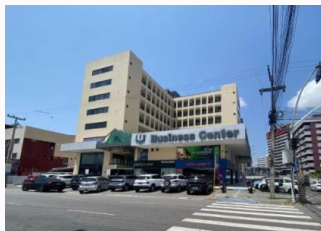
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	0

Área privativa	Valor
59,00	R\$ 480.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
59,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://pb.olx.com.br/paraiba/comercio-e-industria/loja-a-venda-na-av-edson-ramalho-1300315451?lis=listing_1120

AMOSTRA 5
R\$ 500.000,00

Endereço
Avenida Governador Flávio Ribeiro Coutinho, 205 , Manairá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	0	1	1

Área privativa	Valor
30,75	R\$ 500.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
30,75	Médio	Terreno Plano

URL
https://pb.olx.com.br/paraiba/comercio-e-industria/loja-para-aluguel-venda-manaira-joao-pessoa-4059-1369100411?lis=listing_1120
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	35,00	R\$ 9.428,57	0,90	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 8.485,71
2	44,00	R\$ 15.681,82	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 12.702,27
3	57,00	R\$ 11.403,51	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 10.263,16
4	59,00	R\$ 8.135,59	0,90	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	1,100	S	R\$ 8.054,24
5	30,75	R\$ 16.260,16	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 13.170,73
R\$ 12.181,93														R\$ 10.535,22

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.535,22	R\$ 7.374,66	R\$ 13.695,79

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.535,22	R\$ 8.927,93	R\$ 12.142,52
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
2349.032	22.2969	1.53	0.3051

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
177,80	R\$ 10.535,22	R\$ 1.873.162,61

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.873.162,61
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.311.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 1.873.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Terça-feira, 25 de Fevereiro de 2025



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachadavizinhos



Id do logradouro



vista do logradouro



vista do logradouro