

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010092314	Data Solicitação 04/02/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente JILMAR SANTOS PEREIRA	CPF/CNPJ 770.788.535-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Petrolina	Número 71	Complemento -	
Bairro Jardim Cruzeiro	Município Feira de Santana	UF BA	CEP 44024084
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 103579	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 215.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 148.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 1	12 - N° de Dormitórios 2
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) 68.5
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 68.5
21 - Área Averbada (em m²) 68.5	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	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 Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Centro Comercial
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 m²)

120

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

6

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Matos de Moraes Kruschewsky; CAU/CREA: 3000107099-BA; Data da Vistoria: 06/02/2025.
Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Vistoria Externa

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. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 130.000,00



Endereço
Rua André Vidal de Negreiros, S/N/0 , Tomba

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 130.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-tomba-2999948592.html>

AMOSTRA 2

R\$ 85.000,00



Endereço
Rua Genésio Serafim, S/N/0 , Campo Limpo

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 85.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
160,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/vendo-terreno-1365835170?lis=listing_1100

AMOSTRA 3

R\$ 100.000,00



Endereço
Rua Intendente Rui, S/N/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/terreno-6x30-5-min-do-centro-calumbi-1375041906?lis=listing_1100

AMOSTRA 4

R\$ 100.000,00



Endereço
Caminho 6 (Jomafa), S/N/0 , Brasília

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
242,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/terrenos/terreno-a-venda-em-otima-localizacao-1362871875?lis=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 215.000,00
Fator de liquidez	0,6883
Valor de venda forçada	R\$ 148.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 215.000,00****COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Matos de Moraes Kruschewsky; CAU/CREA: 3000107099-BA; Data da Vistoria: 06/02/2025.

Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Vistoria Externa

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. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 10 de Fevereiro de 2025

**Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro**

5070404459

- 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



Fachada



Fachada



Identificação



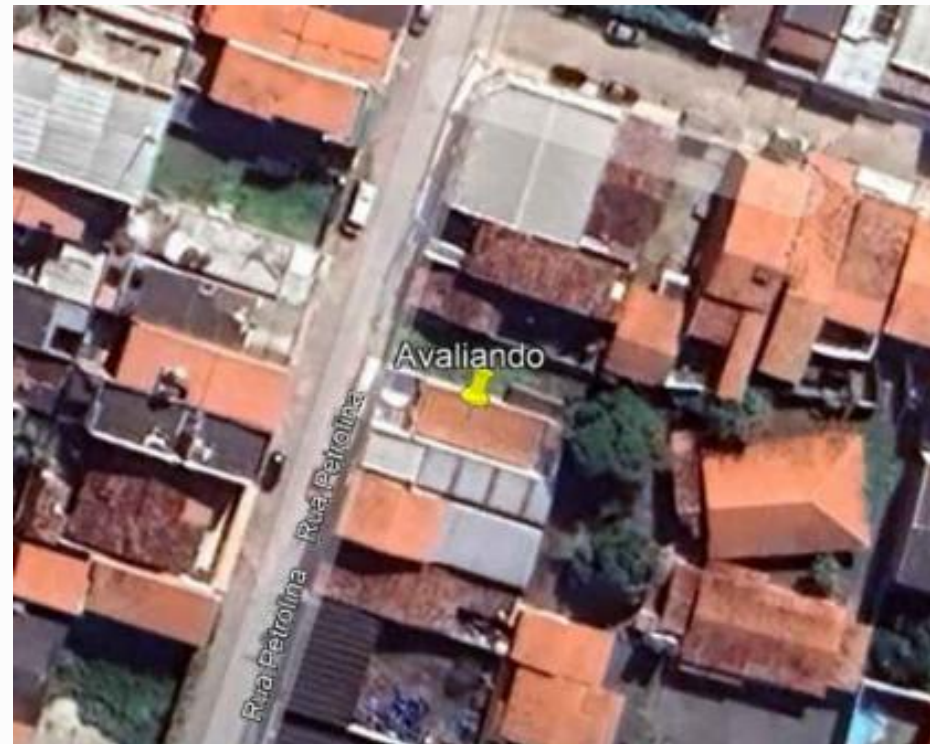
Vista da rua



Vista da rua



Croqui 01



Croqui 02

Amstras

	Endereço:	Logradouro	Rua André Vidal de Negreiros		Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Tomba	Cidade:	Feira de Santana	UF:	Bahia	
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	EXP		Telefone:	(11) 3848-2090	
	CEP:	44091-388	Dist. Avaliando:	km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		Padrão		
	Valor de venda: R\$	130.000,00	Valor Residual: R\$	130.000,00	Preço por m²	433,33	Coordenadas	-12,29834, -38,952638		0 anos	0		0		
	Endereço:	Logradouro	Rua Genésio Serafim		Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Campo Limpo	Cidade:	Feira de Santana	UF:	Bahia	
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	Amauryssa		Telefone:	Chat	
	CEP:	44032-532	Dist. Avaliando:	km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		Padrão		
	Valor de venda: R\$	85.000,00	Valor Residual: R\$	85.000,00	Preço por m²	531,25	Coordenadas	-12,221911, -38,968900		0 anos	0		0		
	Endereço:	Logradouro	Rua Intendente Rui		Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Feira de Santana	UF:	Bahia	
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	Rayhan		Telefone:	Chat	
	CEP:	44001-168	Dist. Avaliando:	km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		Padrão		
	Valor de venda: R\$	100.000,00	Valor Residual: R\$	100.000,00	Preço por m²	555,56	Coordenadas	-12,254190, -38,964011		0 anos	0		0		
	Endereço:	Logradouro	Caminho 6 (Jomala)		Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Brasília	Cidade:	Feira de Santana	UF:	Bahia	
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	Salon Volt		Telefone:	Chat	
	CEP:	44089-084	Dist. Avaliando:	km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		Padrão		
	Valor de venda: R\$	100.000,00	Valor Residual: R\$	100.000,00	Preço por m²	413,22	Coordenadas	-12,224651, -38,988496		0 anos	0		0		
	Endereço:	Logradouro	Rua Luiz Servilha		Número	S/N	Complemento	-	Bairro:	Gabriela	Cidade:	Feira de Santana	UF:	Bahia	
		Terreno Sem Benfeitorias								Fonte de informação:	Lidera Imob		Telefone:	(71) 99179-2292	
	CEP:	44030-755	Dist. Avaliando:	km		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação		Padrão		
	Valor de venda: R\$	219.000,00	Valor Residual: R\$	59.038,17	Preço por m²	1.752,00	Coordenadas	-12,224181, -38,991496		1 anos	a - Novo		Casa Média		
	Valor de venda: R\$	219.000,00	Valor Residual: R\$	59.038,17	Preço por m²	1.752,00	Coordenadas	-12,224181, -38,991496		0,00	125,00		67,00		
	CEP:	44030-755	Dist. Avaliando:	km		STATUS:		Oferta		Fonte de informação:	Lidera Imob		Telefone:	(71) 99179-2292	
	Valor de venda: R\$	219.000,00	Valor Residual: R\$	59.038,17	Preço por m²	1.752,00	Coordenadas	-12,224181, -38,991496		0,00	125,00		67,00		
	CEP:	44030-755	Dist. Avaliando:	km		STATUS:		Oferta		Fonte de informação:	Lidera Imob		Telefone:	(71) 99179-2292	
	Valor de venda: R\$	219.000,00	Valor Residual: R\$	59.038,17	Preço por m²	1.752,00	Coordenadas	-12,224181, -38,991496		0,00	125,00		67,00		

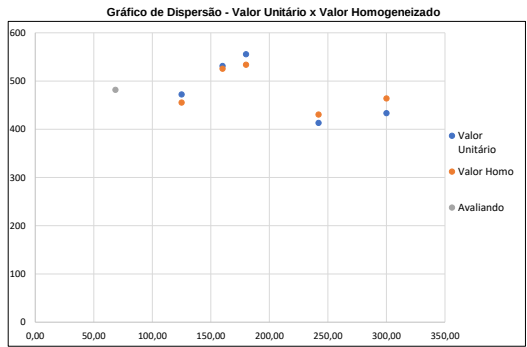
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	300,00	130.000,00	433,33	0,95	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 463,81
2	160,00	85.000,00	531,25	0,95	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 525,64
3	180,00	100.000,00	555,56	0,95	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 533,72
4	242,00	100.000,00	413,22	0,95	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 430,57
5	125,00	59.038,17	472,31	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 455,44
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 481,84
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 337,29
										Valor Máximo	R\$ 626,39

Área do Terreno	120,00 m²	Valor do m²	R\$ 481,84	Valor do terreno	R\$ 57.820,32
Área Privativa	68,50 m²	Valor do m²	R\$ 2.281,75	Valor da Construção	R\$ 156.300,00
Comercialização				R\$ 214.120,32	
Valor do Imóvel				R\$ 214.120,32	
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:				R\$ 215.000,00	

Valor do Terreno	R\$ 58.000,00	
Valor da Construção	R\$ 157.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 215.000,00	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor de Liquidez	0,6883	R\$ 148.000,00

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlianné Aine Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	907040459
Local de data	São Paulo, 10 de fevereiro de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Soma
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



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	
Valor Final do imóvel: R\$ 215.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro 8,03% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,65% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,57% 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.	0,6884
	148000