

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010085875	Data Solicitação 06/03/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320x
Proponente ROSIANE DO SOCORRO BARROS DA ROCHA		CPF/CNPJ 584.139.952-72

DADOS DO IMÓVEL

Endereço TRAVESSA CONEGO LEITÃO	Número 1863	Complemento APARTAMENTO 103 - EDIFÍCIO EUSTAQUIO	
Bairro CENTRO	Município Castanhal	UF PA	CEP 68178600
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 9326	Núm. Registro de Imóveis R. I. de Castanhal/PA	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

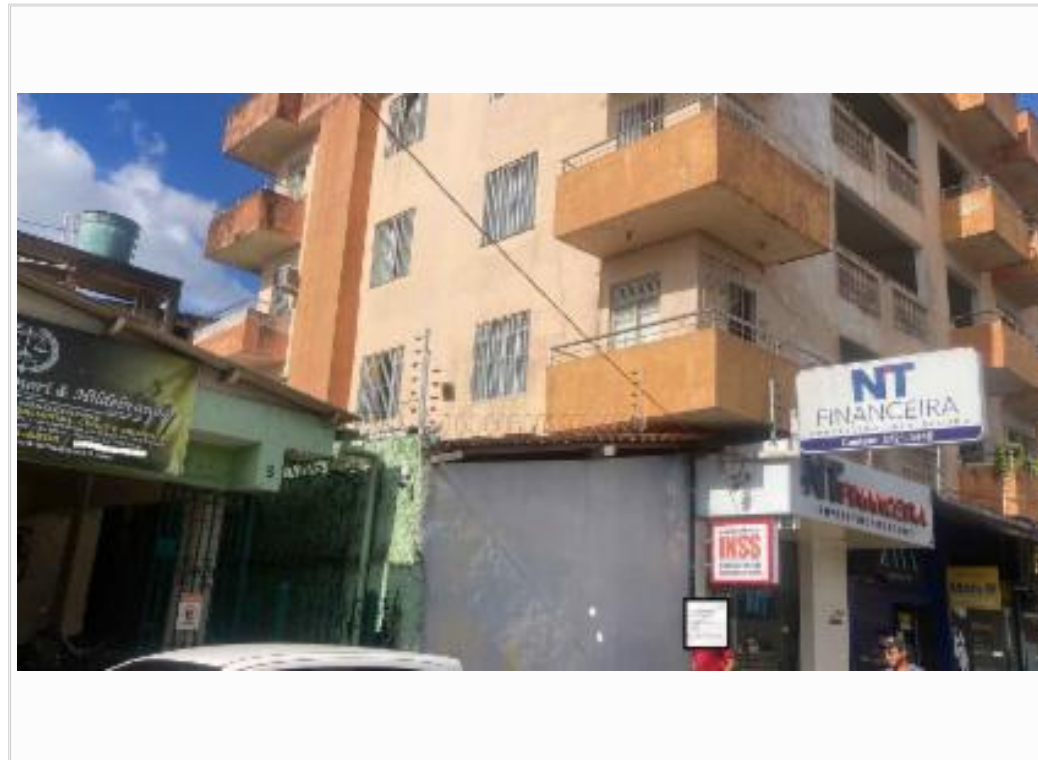
R\$ 240.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

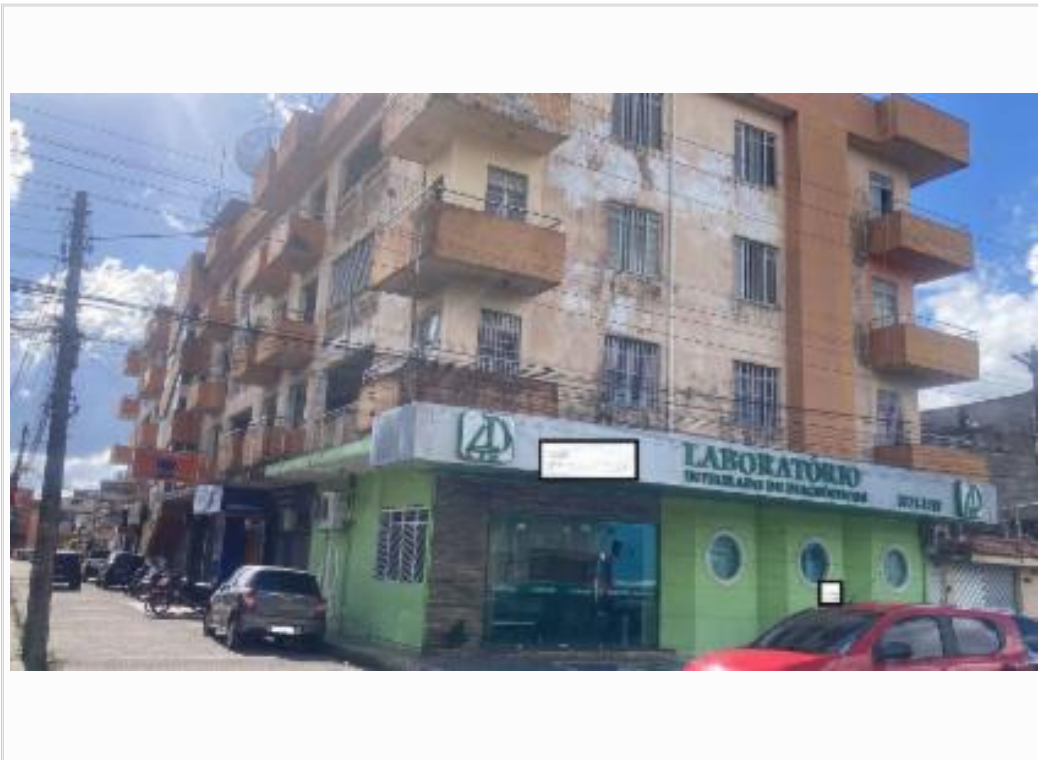
R\$ 172.000,00



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



ID CONDOMINIO



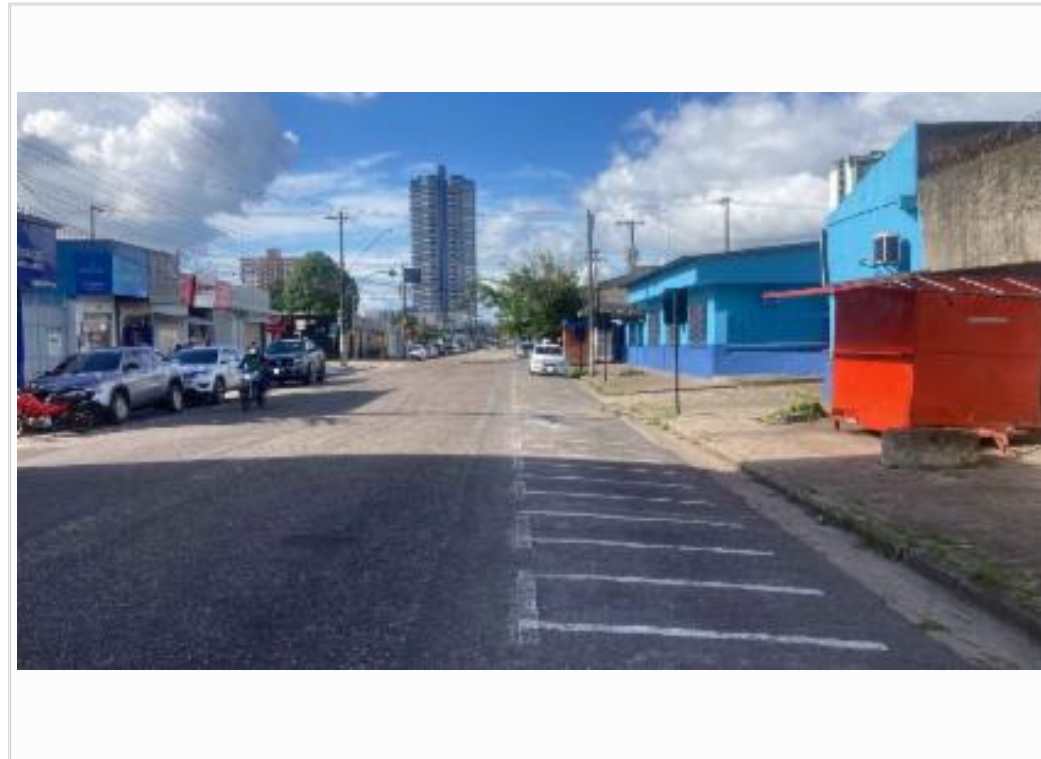
LOGRADOURO



VISTA



VISTA



VISTA



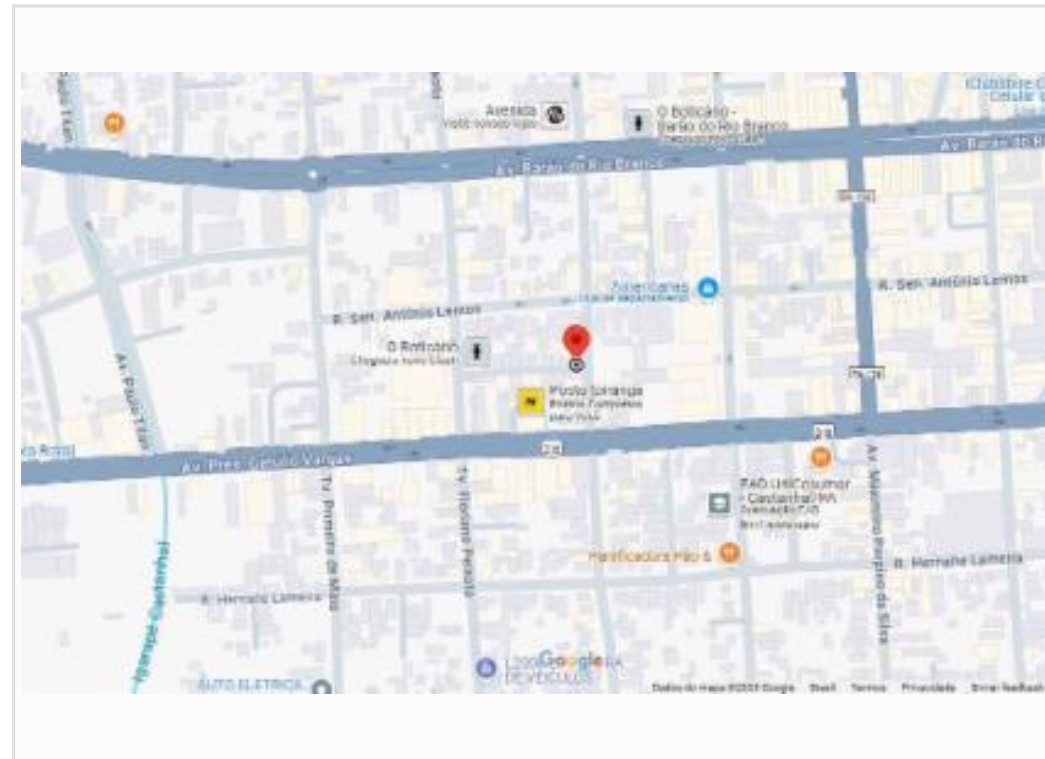
VISTA



GARAGEM CONDOMÍNIO



Elementos



Localização

Amostras

	Endereço: Logradouro TRAVESSA CONEGO LUIZ LEITAO	Número: 1863	Complemento: -	Bairro: CENTRO	Cidade: Castanhal	UF: Pará
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Cella Castanheira	Telefone: (00) 0000-0000	
	CEP: 68178-600	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 15 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 250.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.968,25	Coordenadas -1,2956157707214653, -47,92750793245047	Frete: 0,00	Área Terreno: 63,00
	Endereço: Logradouro Travessa Itália	Número: 2709	Complemento: -	Bairro: CENTRO	Cidade: Castanhal	UF: Pará
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Viviane Ribeiro	Telefone: 98160-5747	
	CEP: 68742-243	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 15 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 280.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 4.000,00	Coordenadas -1,2944708399292, -47,93308815396586	Frete: 0,00	Área Terreno: 70,00
	Endereço: Logradouro Av. Duque de Caxias	Número: 281	Complemento: -	Bairro: CENTRO	Cidade: Castanhal	UF: Pará
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Junior	Telefone: (91) 98869-7836	
	CEP: 68742-290	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 15 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples c/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 299.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 4.983,33	Coordenadas -1,2944708399292, -47,93308815396586	Frete: 0,00	Área Terreno: 60,00
	Endereço: Logradouro Av. Duque de Caxias	Número: 281	Complemento: -	Bairro: CENTRO	Cidade: Castanhal	UF: Pará
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Junior	Telefone: (91) 98869-7836	
	CEP: 68742-290	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 20 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples c/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 249.999,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.846,14	Coordenadas -1,2944708399292, -47,93308815396586	Frete: 0,00	Área Terreno: 65,00
	Endereço: Logradouro Travessa Itália	Número: 2709	Complemento: -	Bairro: CENTRO	Cidade: Castanhal	UF: Pará
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Junior	Telefone: (91) 98869-7836	
	CEP: 68742-243	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 15 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador
	Valor de venda: R\$ 289.999,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 5.272,71	Coordenadas -1,278924637553233, -47,933960579628405	Frete: 0,00	Área Terreno: 55,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	FI	Valor Unitário Homogeneizado
1	63,00	250.000,00	3.968,25	0,90	1,00	1,01	1,24	1,00	0,92	1,00	R\$ 4.183,33
2	70,00	280.000,00	4.000,00	0,90	1,00	1,04	1,24	1,00	0,93	1,00	R\$ 4.344,76
3	60,00	299.000,00	4.983,33	0,90	1,00	1,00	0,86	1,00	0,93	1,00	R\$ 3.528,66
4	65,00	249.999,00	3.846,14	0,90	1,00	1,02	1,01	1,07	0,92	1,00	R\$ 3.493,18
5	55,00	289.999,00	5.272,71	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	1,00	R\$ 4.308,35
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 3.971,65
Sanamento das Amostras (+/- 30%)											Valor Mínimo R\$ 2.780,16
											Valor Máximo R\$ 5.163,15

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00 m²	Valor do m²	0	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	60,40 m²	Valor do m²	R\$ 3.971,65	Valor do imóvel	R\$ 239.887,94
Comercialização				0,00	R\$ 239.887,94
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 240.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -
Valor da Construção	R\$ 240.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 240.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7166	R\$ 172.000,00

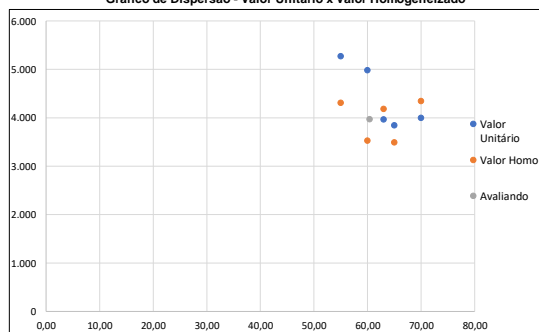
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Westlanni Alné Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 07 de março de 2025	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 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\$ 240.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPFU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50%
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50%
Comissão de venda: 0,60% ao mês	IPCA 12 meses: 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Custo financeiro Total 2: 0,47% ao mês
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.	
	0,7167 172000