LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM5383
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander		**04/08/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
PERY CARLOS TEIXEIRA GOMES		**080.193.857-03**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Severino Venâncio de Souza	**303**	**CS 14 - Cond. Res Geisel Privê**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Gramame	**João Pessoa**	**PB**	**58068330**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**122724**	**1º CRI JOÃO PESSOA**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
351,39m²
VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
R$ 5.665,57/m²
VALOR DE MERCADO
R$ 1.991.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 1.394.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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 - Nº Pavimentos da Unidade
0

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
2

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Piriana

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
385,39

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
351,39

21 - Área Averbada (em m²)
351,39

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins
Piscina
Playground
Sala de Jogos

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Coleta de Lixo

06 - Localização
Urbana

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Novo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
329,40

04 - Testada/Frente (em metros)
16,15

05 - Fundos (em metros)
20,00

06 - Lado Direito (em metros)
26,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
20,40

08 - Fração ideal (em %)
1,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a estabilidade 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
vistoria externa

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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

09 - Observações
vistoria externa

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

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

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

13 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificado como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

18 - 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 de 2020, sem anotas ao mesmo condomínio.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 940.000,00

Endereço:
Rua Severino Verâncio de Souza, 393/Cond. Res Geisel Privê , Gravatá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa: 180,00
Valor: R$ 940.000,00
Idade aparente: 10
Padrão de acabamento: Média
Estado de conservação: Nova/Regular
Área do terreno: 200,00
Padrão terreno: Média
Topografia: Terreno Plano

URL:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-gramame-joao-pessoa-pb-180m2-id-2472979/?source=ranking%2Czp

AMOSTRA 2

R$ 630.000,00

Endereço:
Rua Severino Verâncio de Souza, 393/Cond. Res Geisel Privê , Gravatá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa: 100,00
Valor: R$ 630.000,00
Idade aparente: 5
Padrão de acabamento: Média
Estado de conservação: Nova(até 5 anos)
Área do terreno: 200,00
Padrão terreno: Média
Topografia: Terreno Plano

URL:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-gramame-joao-pessoa-pb-200m2-id-2776427532/?source=ranking%2Czp

AMOSTRA 3

R$ 700.000,00

Endereço:
Rua Severino Verâncio de Souza, 393 , Gravatá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa: 80,00
Valor: R$ 700.000,00
Idade aparente: 10
Padrão de acabamento: Média
Estado de conservação: Nova/Regular
Área do terreno: 200,00
Padrão terreno: Média
Topografia: Terreno Plano

URL:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-gated-joao-pessoa-pb-180m2-id-2689913972/?source=ranking%2Czp

AMOSTRA 4

R$ 1.100.000,00

Endereço:
Rua Severino Verâncio de Souza, 393 , Gravatá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	4

Área privativa: 190,00
Valor: R$ 1.100.000,00
Idade aparente: 10
Padrão de acabamento: Média
Estado de conservação: Nova/Regular
Área do terreno: 200,00
Padrão terreno: Média
Topografia: Terreno Plano

URL:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-gramame-joao-pessoa-pb-190m2-id-2680861?source=ranking%2Czp

AMOSTRA 5

R$ 700.000,00

Endereço:
Rua Severino Verâncio de Souza, 393 , Gravatá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa: 190,00
Valor: R$ 700.000,00
Idade aparente: 10
Padrão de acabamento: Média
Estado de conservação: Nova/Regular
Área do terreno: 200,00
Padrão terreno: Média
Topografia: Terreno Plano

URL:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrado-3-quartos-com-piscina-gramame-joao-pessoa-pb-160m2-id-2614332418/?source=ranking%2Czp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	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	180,00	R$ 5.870,00	0,80	1,10	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 5.814,23
2	100,00	R$ 6.300,00	0,80	1,10	0,80	1,00	-	-	-	-	-	1,008	S	R$ 6.870,08
3	80,00	R$ 7.142,86	0,80	1,10	0,95	1,00	-	-	-	-	-	1,053	S	R$ 6.753,00
4	190,00	R$ 5.789,47	0,80	1,10	0,95	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 5.470,05
5	190,00	R$ 4.684,29	0,80	1,20	0,95	1,00	-	-	-	-	-	1,140	S	R$ 4.833,64
		R$ 5.914,32												R$ 5.665,57

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 5.665,57	R$ 3.965,90	R$ 7.365,24

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 5.665,57	R$ 5.143,58	R$ 6.187,64

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
782,9951	13,4672	1,53	0,1843

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área avaliada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
351,39	R$ 5.665,57	R$ 1.990.823,02

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R$ 1.990.823,02
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R$ 1.991.000,00
Fator de liquidez	0,7069
Valor de venda forçada	R$ 1.394.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R$ 1.991.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 13 de Agosto de 2020

Celso Iuzzetti
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 pelos 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 de operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, dúvidas e eventuais defeitos do imóvel.

fachada do condomínio

fachada do condomínio

fachada do condomínio

fachada do condomínio

fachada do condomínio

fachada do condomínio

fachada do condomínio - lateral

fachada do condomínio - rua