

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 26/12/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente EDINALDO RODRIGUES HENRIQUE FILHO	CPF/CNPJ 051.552.254-69	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Dois de Fevereiro	Número 267	Complemento 0	
Bairro Varjão	Município João Pessoa	UF PB	CEP 58070000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4756	Núm. Registro de Imóveis 1º OFÍCIO JOÃO PESSOA	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 400.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 287.000,00

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) 15
05 - Ano Construção 0	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 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 110
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 110
21 - Área Averbada (em m²) 110	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
Suíte	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais
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

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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?

Não

05 - Observações

No IPTU fornecido, não cita as áreas do imóvel, logo o mesmo foi desconsiderado.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Dados do Vistoriador: Nome: Cynthia Abrantes de Paula; CAU/CREA: A1634208; Data da Vistoria: 27/12/2024Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 330.000,00



Endereço

Avenida Jose Soares, 0/0 , Varjão

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 330.000,00

Área do terreno

600,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/imovel-para-venda-possui-20x30-600-metros-quadrados-rangel-joao-pessoa-pb-1328207813?lis=listing_1100

AMOSTRA 2

R\$ 230.368,34



Endereço

Rua Quatorze de Julho, 0/0 , Varjão

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

200,00

Valor

R\$ 230.368,34

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-varjao-bairros-joao-pessoa-200m2-venda-RS560000-id-2764330560/>

AMOSTRA 3

R\$ 226.175,35



Endereço

Rua Francisco Peregrino Montenegro, 0/0 , Jaguaribe

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

6

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

280,00

Valor

R\$ 226.175,35

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

357,60

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-jaguaribe-bairros-joao-pessoa-com-garagem-280m2-venda-RS490000-id-2755174598/>

AMOSTRA 4

R\$ 307.883,17



Endereço

Rua Professor Artur Batista, 0/0 , Jaguaribe

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

3

Área privativa

316,88

Valor

R\$ 307.883,17

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

420,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jaguaribe-bairros-joao-pessoa-com-garagem-317m2-venda-RS730000-id-2633237027/>

AMOSTRA 5

R\$ 230.000,00



Endereço Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, 0/0 , Jaguaribe		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 230.000,00	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaguaribe-bairros-joao-pessoa-300m2-venda-RS230000-id-2732534232/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7175
Valor de venda forçada	R\$ 287.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Cynthia Abrantes de Paula; CAU/CREA: A1634208; Data da Vistoria: 27/12/2024 Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 29 de Dezembro de 2024



Weslliané 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



Identificação numérica do avaliando



Vizinho à direita



Identificação numérica do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Placa do Logradouro



Vista da rua



Vista da rua



Mapa do avaliando



Mapa amostral

Amostras

	Endereço: Logradouro Avenida Jose Soares Número 0 Complemento 0 Bairro: Vagão Cidade: João Pessoa UF: Paraíba
	Fonte de informação: Patrick Carvalho Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0 Frente 20,00 Área Terreno 600,00 Área privativa 0,00
	CEP: 58070-080 Dist. Avariando: km STATUS: Oferta Valor de venda: R\$ 330.000,00 Valor Residual: R\$ 330.000,00 Preço por m² 550,00 Coordenadas -7.138311, -34.871325
	Endereço: Logradouro Rua Quatorze de Julho Número 0 Complemento 0 Bairro: Vagão Cidade: João Pessoa UF: Paraíba
	Fonte de informação: Arthur Martins Idade Aparente 25 anos Conservação d - Regular/Reparos Simples Padrão Casa Médio Frente 12,00 Área Terreno 360,00 Área privativa 200,00
	CEP: 58070-160 Dist. Avariando: km STATUS: Oferta Valor de venda: R\$ 520.000,00 Valor Residual: R\$ 230.869,34 Preço por m² 1.444,44 Coordenadas -7.152400, -34.872003
	Endereço: Logradouro Rua Francisco Peregrino Montenegro Número 0 Complemento 0 Bairro: Jaguaribe Cidade: João Pessoa UF: Paraíba
	Fonte de informação: Execut Consultoria & Negocios Imobiliarios Idade Aparente 30 anos Conservação e - Reparos Simples Padrão Casa Simples Frente 12,00 Área Terreno 357,60 Área privativa 280,00
	CEP: 58015-220 Dist. Avariando: km STATUS: Oferta Valor de venda: R\$ 490.000,00 Valor Residual: R\$ 226.175,35 Preço por m² 1.370,25 Coordenadas -7.133692, -34.878250
	Endereço: Logradouro Rua Professor Artur Batista Número 0 Complemento 0 Bairro: Jaguaribe Cidade: João Pessoa UF: Paraíba
	Fonte de informação: Alirio Trigueiro Idade Aparente 25 anos Conservação e - Reparos Simples Padrão Casa Médio Frente 12,00 Área Terreno 420,00 Área privativa 316,88
	CEP: 58015-810 Dist. Avariando: km STATUS: Oferta Valor de venda: R\$ 730.000,00 Valor Residual: R\$ 307.863,17 Preço por m² 1.736,10 Coordenadas -7.135989, -34.883522
	Endereço: Logradouro Rua Brigadeiro Eduardo Gomes Número 0 Complemento 0 Bairro: Jaguaribe Cidade: João Pessoa UF: Paraíba
	Fonte de informação: Carlos Roberto Almeida Idade Aparente 0 anos Conservação 0 Padrão 0 Frente 10,00 Área Terreno 300,00 Área privativa 0,00
	CEP: 58015-760 Dist. Avariando: km STATUS: Oferta Valor de venda: R\$ 230.000,00 Valor Residual: R\$ 230.000,00 Preço por m² 766,67 Coordenadas -7.132472, -34.869953

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	600,00	330.000,00	550,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 564,55
2	360,00	230.869,34	639,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 602,78
3	357,60	226.175,35	632,46	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 594,78
4	420,00	307.863,17	733,05	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 686,09
5	300,00	230.000,00	766,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 690,00
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 628,04
Saneamento das Amostras (+/- 30%)											
											R\$ 439,63
											R\$ 816,45

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	300,00 m²	Valor do m²	R\$ 628,04	Valor do terreno	R\$ 188.412,26
Área Privativa	110,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.921,82	Valor da Construção	R\$ 211.400,00
Comercialização					R\$ 399.812,26
Valor do Imóvel					R\$ 399.812,26
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 400.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 189.000,00
Valor da Construção	R\$ 211.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 400.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7175
	R\$ 287.000,00

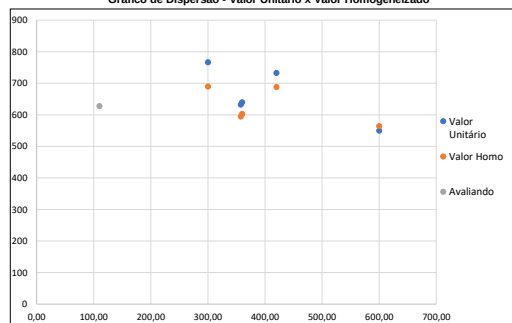
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional	Wesliamr Ainei Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040469
Local de data	São Paulo, 29 de dezembro de 2024	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

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\$ 400.000,00			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPTU:	0,02% ao mês	Taxa da 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
Total 1:	0,92% ao mês	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.			
	0,7175		287000