

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010085455	Data Solicitação 13/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente VERONILDO DA SILVA NASCIMENTO		CPF/CNPJ 112.961.334-86

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA JOAO CASTOR FALCAO	Número 111	Complemento	
Bairro Canacui	Município Ouricuri	UF PE	CEP 56200000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7.187	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
120,00m ²	91,38m ²
R\$ 240,83/m ²	R\$ 1.071,32/m ²
R\$ 28.900,19	R\$ 97.897,20
VALOR DE MERCADO	
R\$ 127.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 91.000,00	

IMÓVEL AVALIADO			
01 - Tipo de imóvel avaliado	Casa	02 - Tipo de Implantação	Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	100%	04 - Estado do Imóvel (em anos)	10
05 - Área Construída	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 - Nº Pavimentos da Unidade	1
11 - Nº de Banheiros	1	12 - Nº de Dormitórios	1
13 - Nº de Vagas Cobertas	1	14 - Nº de Vagas Descobertas	0
15 - Nº de Vagas Privativas	1	16 - Fachada Principal	Placa
17 - Esquadrias	Plano	18 - Área Privativa (m²)	91,38
19 - Área Construída (m²)	0	20 - Área Total (m²)	91,38
21 - Área Avaliada (m²)	91,38	22 - Área não Avaliada (m²)	0
23 - Fuso do Imóvel			

24 - Cidades	Quantidade	Acabamento placa	Acabamento parede	Acabamento fachada
Vitória-Extrema	1	Vitória-Extrema	Vitória-Extrema	Vitória-Extrema

01 - Regio	02 - Infraestrutura Urbana
Residência Urbana	Asfalto
	Energia Elétrica
	Telefonia
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Revestimentos
Terra	Resiliente
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Loteamento
Saneamento	Urbano
Luz	
Centro Comercial	
Ónibus	
Costa de Lixo	
Escuela	
Clínica/Hospital	
07 - Massa das Edificações da Região	08 - Área Urbanizada
Outras	20% / 10%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Amplio
11 - Loteado ou não	12 - Tipo de construtor profissional na Região
Sim	Normal/Bom

13 - Fretes Valorizados	02 - Fretado
Normal	Regular (Comercio)
03 - Área (em m²)	04 - Taxada/Privada (em metros)
100	0
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
0	20
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Frente (em m)
100	100

09 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e situação de áreas construídas que compõem a realidade física do imóvel, o imóvel possui as características?	02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conformam com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conformam com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - O imóvel está construído, sem obras de reforma ou obras?
Sim	Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visitado sem apresentar vícios aparentes?	08 - O imóvel está inscrito em área urbana, com principal infraestrutura pública?
Sim	Sim
09 - O imóvel é acessível em conformidade com a legislação, sendo adequado para pessoas com deficiência?	10 - O imóvel possui características urbanísticas?
Sim	Sim
11 - O imóvel tem um único uso (ou residencial ou ed. comercial)?	12 - O imóvel constitui área governada dentro das atuais condições de uso (residencial e não agrícola)?
Sim	Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	14 - O imóvel não está inscrito em área classificado como de Risco pelo Defesa Civil?
Sim	Sim
15 - O imóvel possui características de sustentabilidade?	
Sim	

01 - Tipo de Acomodante	02 - Nome Acomodante Vitória
Outros - Vitória-Extrema	Vitória-Extrema
03 - Contato Telefone Acomodante	04 - Observações Finais
Vitória-Extrema	Quota do Imóvel: Valor: R\$ 100.000,00. Data de Entrega: 15/05/2020. Data de Avaliação: 15/05/2020. Vitória-Extrema. Contato: Vitória-Extrema. Tipo de Acomodante: Outros. O imóvel compõe por 0 Vagas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 81.898,00
AMOSTRA 2	R\$ 81.898,00
AMOSTRA 3	R\$ 81.898,00
AMOSTRA 4	R\$ 102.898,00
AMOSTRA 5	R\$ 102.898,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Índice de Qualidade	Classe do Imóvel	Classe de Referência
II	II	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
Índice de Qualidade	Índice de Referência	Valor Base	% de IU	Coef. Base Referencial	Valor Resultante (%)	Depreciação		
II	II	100	100%	0,00%	0%	0,00%		
1	2							
2	3							
3	4	10	Regular	80	25,0%	0,00%	0%	0,142
4	5	20	Regular	80	41,67	0,00%	0%	0,290

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA							
Área Bruta (m²)	Coef. (m²/m²)	Área Útil (m²)	Depreciação	Coef. Aplicado (R\$/m²)	Valor Final		
Área Bruta	81,38	81,38	0,00	0,00%	R\$ 1.871,32	R\$ 1.871,32	
1	2						
3	4	100%	81,38	0,00	0,140	R\$ 1.146,84	R\$ 14.856,42
5	100%	81,38	0,00	0,200	R\$ 739,93	R\$ 15.596,35	

CÁLCULO DE VALOR DO TERREIRO											
Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Unit. (R\$/m²)	FE	FE	FE	FE	FE	FE	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	200,00	R\$ 80.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 200,00
2	200,00	R\$ 80.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 200,00
3	200,00	R\$ 80.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 200,00
4	180,00	R\$ 80.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 200,00
5	170,00	R\$ 80.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 200,00

FE: Índice F1 (Imóvel) F2 (Propriedade)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
4	R\$ 246,83	R\$ 170,78	R\$ 322,88

HABILITAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 246,83	R\$ 170,78	R\$ 322,88

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelar (R\$)	
100,00	R\$ 246,83	R\$ 24.683,00	
Área construída avaliada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelar (R\$)	
81,38	R\$ 1.871,32	R\$ 152.898,20	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 128.797,38
Valor de ajuste do terreno	R\$ 128.797,38
Valor de avaliação ajustado	R\$ 127.888,00
Fator de ajuste	0,97108
Valor de venda líquida	R\$ 81.098,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 127.888,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

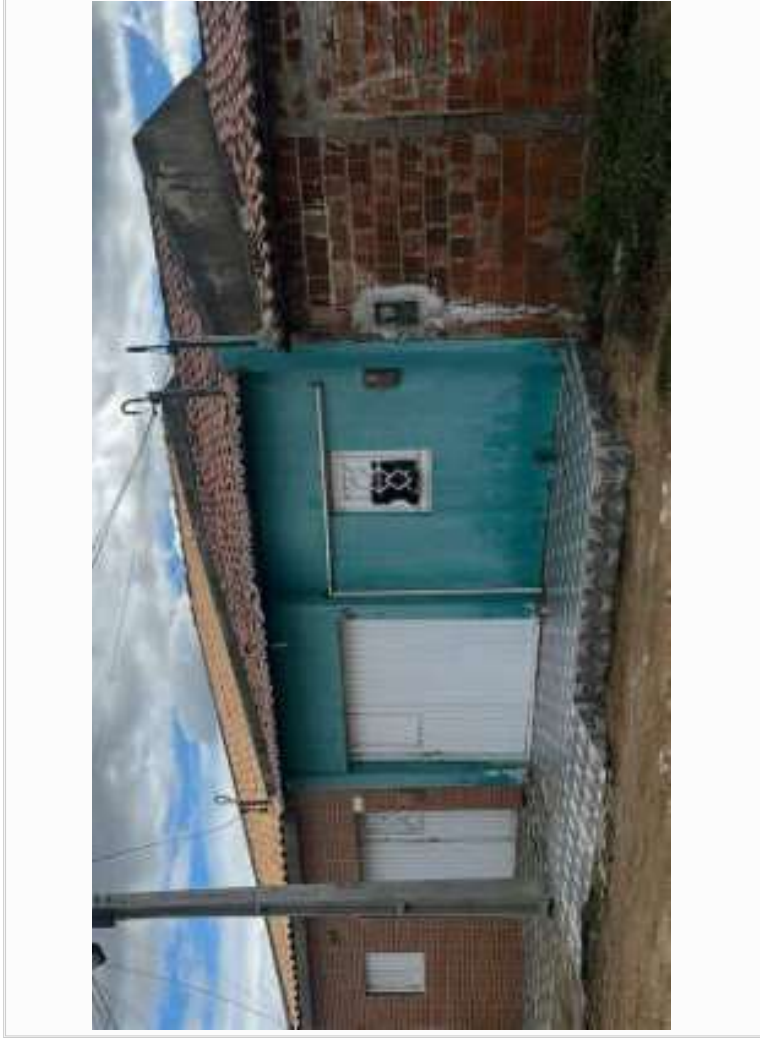
S/O Paulo, Terço, 17 de Junho de 2023

Hevelo Ruy Resende
06033203

Declaramos que não temos interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que esta tarefa de avaliação foi elaborada conforme os métodos de avaliação adotados para este tipo de imóvel avaliado, normas ABNT e ISO, e segundo os critérios e práticas definidas pela Interclassificação Funcional Brasileira para Imóveis.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Serviço Avaliador e o interessado, para uso exclusivo deste imóvel e somente poderá ser acessado e utilizado pelo interessado (cliente do Serviço Avaliador e Interclassificação Brasileira).

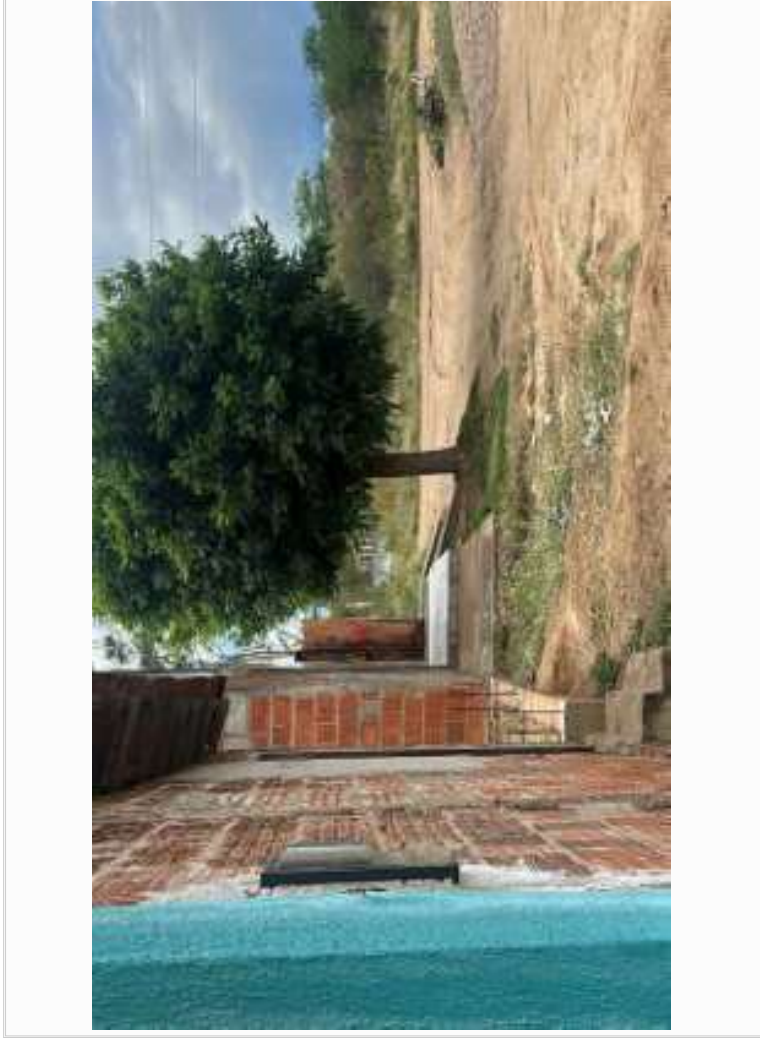
Este laudo não pode ser utilizado para fins de avaliação ou valor de investimentos, pois o valor do investimento refere-se ao pagamento de compra, não apenas ao preço de aquisição estabelecido pelo Banco Avaliador. Cabe ao comprador verificar a sua localização, matricula, diques e eventuais deficiências do imóvel.



Avaliando



Avaliando



Logradouro



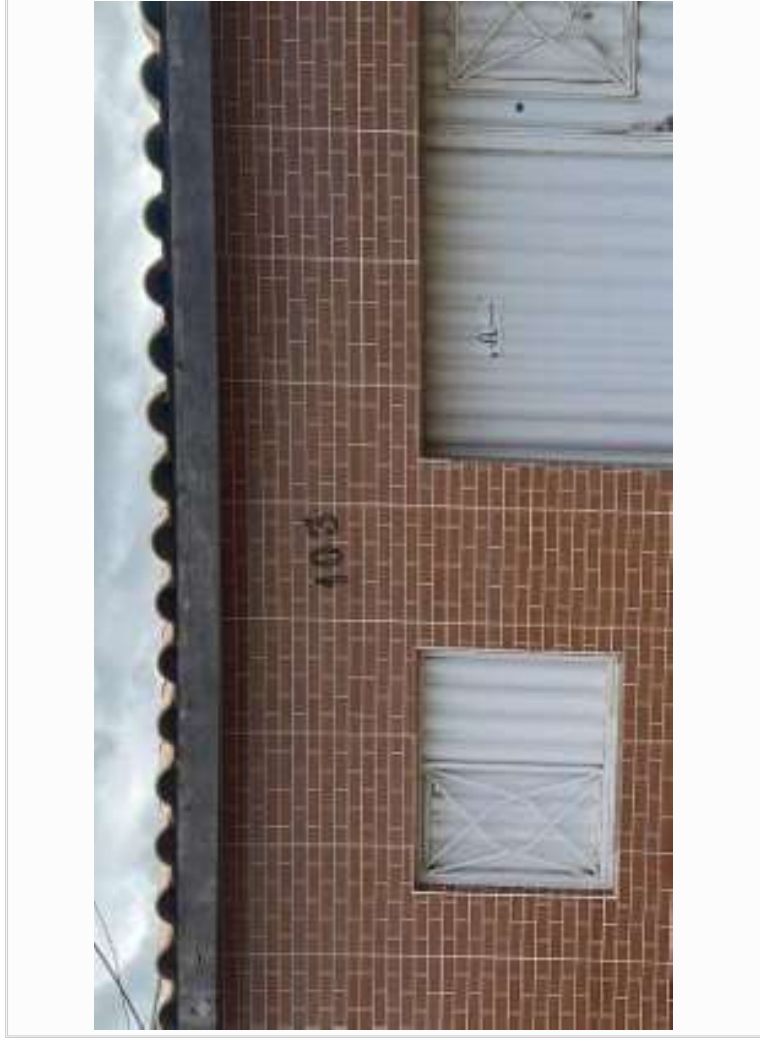
Logradouro



Vizinho esquerda



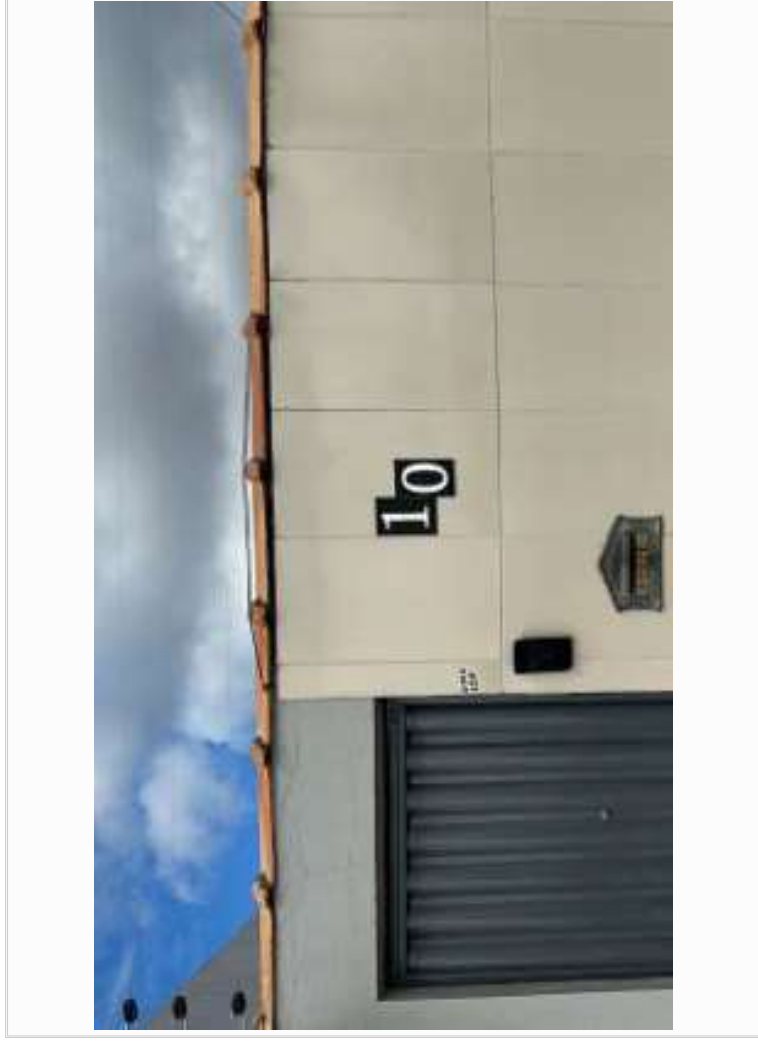
Vizinho direito



Vizinho direito



Vizinho Frontal



Vizinho Frontal



Fachada



Id



Medidor



Hidrômetro



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Mapa - Av x Elem



Mapa - Av