

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010313417	Data Solicitação 07/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente ANGÉLICA REGINA DA SILVA CAMPÊLO		CPF/CNPJ 077.151.984-20

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Cândido Monteiro	Número 44	Complemento Lt92 QdD - Loteamento Vila da Serra	
Bairro Morada Nobre	Município Belo Jardim	UF PE	CEP 55154680
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17970	Núm. Registro de Imóveis SERVENTIA REGISTRAL	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****160,00m²****R\$ 204,18/m²****R\$ 32.668,60****ÁREA CONSTRUÍDA****68,00m²****R\$ 2.383,01/m²****R\$ 162.044,73****VALOR DE MERCADO****R\$ 195.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 140.000,00**

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 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 117,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 117,00
21 - Área Averbada (em m²) 68,00	22 - Área não Averbada (em m²) 49,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Esgoto Pluvial Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 160,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros) 8,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 ato da vistoria a área construída foi estimada em 68,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (68,51m²). No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 160,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (163,62m²).	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	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	

04 - Observações Finais

No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps).
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.
Ao realizar uma verificação por meio de satélite, foi identificado que o imóvel possui uma área construída de aproximadamente 117,00m², o que é superior à área indicada nas documentações e no laudo de concessão, que é de 68,00m².
Para efeitos de cálculo, considerou-se uma ponderação de 30% sobre a área de 30,00m² referente à cobertura leve existente no local, a qual foi somada à área de laje de 87,00m². Valor de avaliação considerando a área estimada é de R\$261.000,00. No entanto, esse valor pode ser alterado após uma vistoria interna e a verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Amelia Soares Paes, S/N/0, Ailton Maciel
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 125,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 146,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/duplex-com-3-dormitorios-a-venda-124-m-por-r-2967794423.html
AMOSTRA 2	R\$ 30.000,00
	Endereço Rua Deusdete Santos Aguiar, S/N/0, Santo Antônio
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 0
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 172,00
	Valor R\$ 30.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 150,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-em-belo-jardim-pe-1338299636?lis=listing_1100
AMOSTRA 3	R\$ 22.000,00
	Endereço Rua Radialista José Lucena, S/N/0, Tereza Mendonça
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 22.000,00
	Área do terreno 120,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imobiliaria.celsonimoveis.com.br/im%C3%B3vel/terreno-6x20-bairro-tereza-mendonca-r-22-00000/
AMOSTRA 4	R\$ 35.000,00
	Endereço Rua Sebastião Gonçalves Torres, S/N/0, Euno Andrade
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 35.000,00
	Área do terreno 160,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imobiliaria.celsonimoveis.com.br/im%C3%B3vel/terreno-loteamento-jardim-helen-lote-02-e-lote-03-cada-terreno-r-35-00000-6x20/
AMOSTRA 5	R\$ 50.000,00
	Endereço Rua Doutor Fernando de Freitas, S/N/0, Euno Andrade
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 50.000,00
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://pe.mgimoveis.com.br/loteamento-belo-jardim-pe-belo-jardim-loteamento-belo-jardim-loteamento-casa-305900536

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
1	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
2	15						
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	68,00	R\$ 2.053,32	1,20	0,033	R\$ 2.383,01	R\$ 162.044,73
1	125,00	R\$ 2.053,32	1,77	0,084	R\$ 3.329,09	R\$ 416.136,10
2	172,00					
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	146,00	R\$ 33.863,90	R\$ 231,94	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 204,58
2	150,00	R\$ 30.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 176,40
3	120,00	R\$ 22.000,00	R\$ 183,33	1,00	0,90	0,93	1,00	1,25	1,00	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 176,40
4	160,00	R\$ 35.000,00	R\$ 218,75	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 206,72
5	200,00	R\$ 50.000,00	R\$ 250,00	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 238,50

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 204,18	R\$ 142,93	R\$ 265,43

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 204,18	R\$ 188,70	R\$ 219,65

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
22.6167	11.0769	1.53	0.1516

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
160,00	R\$ 204,18	R\$ 32.668,60
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
68,00	R\$ 2.383,01	R\$ 162.044,73

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 194.713,34
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 195.000,00
Fator de liquidez	0,7179
Valor de venda forçada	R\$ 140.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 195.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps).
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.
Ao realizar uma verificação por meio de satélite, foi identificado que o imóvel possui uma área construída de aproximadamente 117,00m², o que é superior à área indicada nas documentações e no laudo de concessão, que é de 68,00m².
Para efeitos de cálculo, considerou-se uma ponderação de 30% sobre a área de 30,00m² referente à cobertura leve existente no local, a qual foi somada à área de laje de 87,00m². Valor de avaliação considerando a área estimada é de R\$261.000,00. No entanto, esse valor pode ser alterado após uma vistoria interna e a verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 18 de Julho 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 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada avaliando



Ident. avaliando



Logradouro



Logradouro



Vizinho esquerdo



Ident. Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Ident. Vizinho direito



Vizinho frente



Ident. Vizinho frente



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



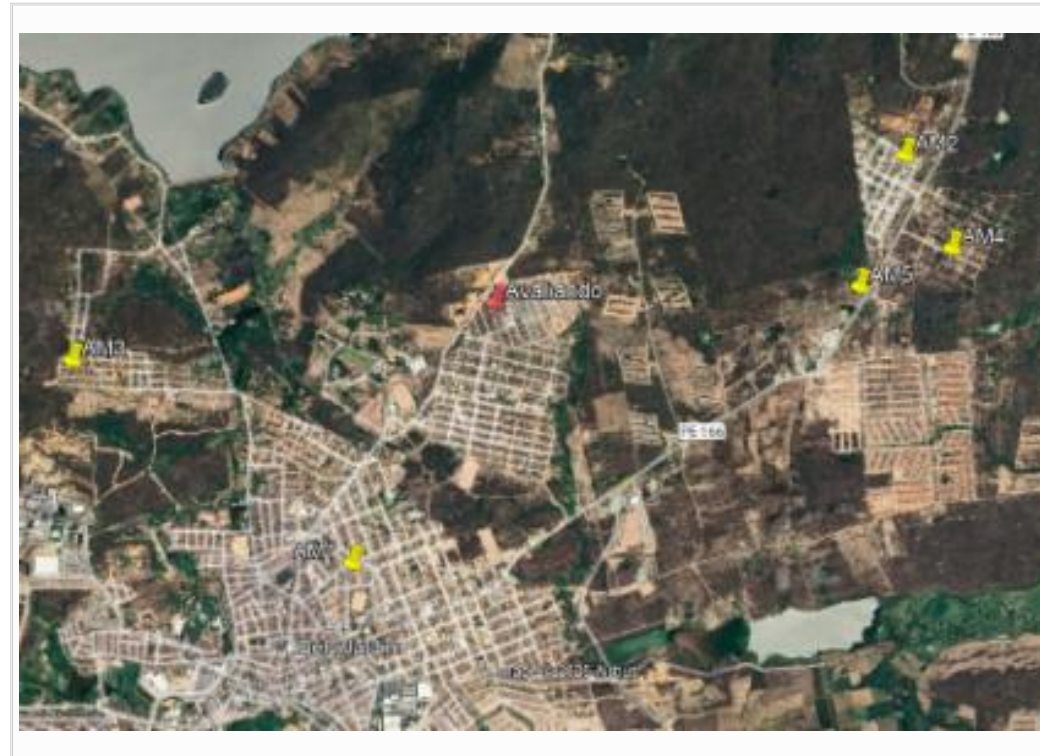
Medidor energia



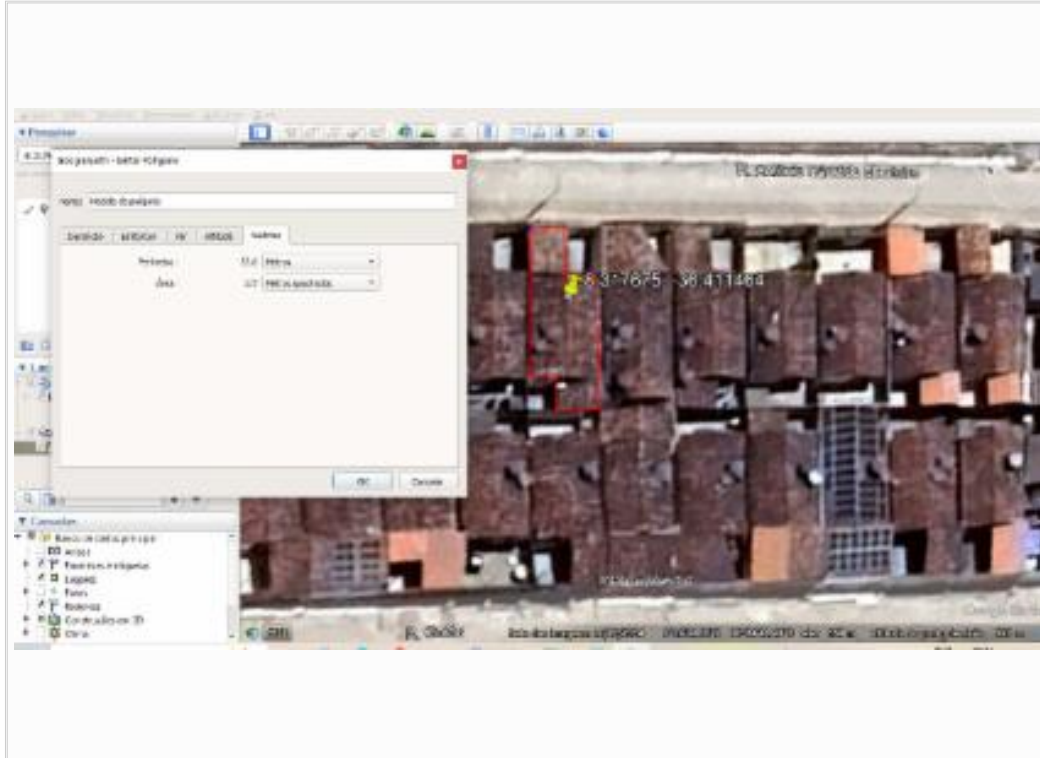
Medidor água



Croqui Avaliando



Croqui Amostras



Medição