LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG7036
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander		**30/08/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5.060.383.263**
Proponente		CPF/CNPJ
PRYCILLA CAMARGO FREIRE CAVALCANTI		**070.183.484-63**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida BEIRA MAR	**S/N**	**APTO 07, LOT. PRAIA DO SOSSEGO II**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
LANCE DOS CAÇÕES	**Ilha de Itamaracá**	**PE**	**53900000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**11830**	**1° RI ITAMARCÁ/PE**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 146.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 104.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

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 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
2

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)
52.42

19 - Área Comum (em m²)
1

20 - Área Total (em m²)
52.42

21 - Área Averbada (em m²)
52.42

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Laje

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
2

02 - Unidades por Andar
6

03 - N° Total de Unidades
12

04 - N° de Elevadores
0

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
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone
Piscina

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Coleta de Lixo

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 - 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?
Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Anízio Fernando da Silva Morais; CAU/CREA: PE052303; Data da Vistoria: 05/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Cozinha, 1 Sala de Estar / Visitas, 0 VagasTrata-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. As áreas de construção, área de terreno e localização do avaliando foram retiradas do laudo anterior. A vinculação das documentações fornecidas ao avaliando se deu também pelo laudo anterior fornecido.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 220.000,00

Endereço
R. Forte Orange, 0 , Forte Orange

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 3.859,65**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/promocional-flat-na-praia-do-forte-orange-2-quarto-sendo-1-suite-57m-1335063760?lis=listing_1001

AMOSTRA 2 — R$ 130.000,00

Endereço
R Manari, 0 , Pilar

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
65,00	**R$ 130.000,00**	**R$ 2.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pilar-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garagem-65m2-venda-RS130000-id-2655937085/

AMOSTRA 3 — R$ 290.000,00

Endereço
Rua Aliança, 51 , Forte Orange

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
106,00	**R$ 290.000,00**	**R$ 2.735,85**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-forte-orange-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garagem-106m2-venda-RS290000-id-2738615879/

AMOSTRA 4 — R$ 165.000,00

Endereço
Av. Possidônio José de Lima, 0 , Forte Orange

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
82,00	**R$ 165.000,00**	**R$ 2.012,20**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-forte-orange-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garagem-82m2-venda-RS165000-id-2661825795/

AMOSTRA 5 — R$ 160.000,00

Endereço
Rua Caruaru, 333 , Pilar

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
65,00	**R$ 160.000,00**	**R$ 2.461,54**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pilar-bairros-ilha-de-itamaraca-com-garagem-65m2-venda-RS160000-id-2676973903/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 146.000,00**
Fator de liquidez	**0,7100**
Valor de venda forçada	**R$ 104.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 146.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Anízio Fernando da Silva Morais; CAU/CREA: PE052303; Data da Vistoria: 05/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Cozinha, 1 Sala de Estar / Visitas, 0 VagasTrata-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. As áreas de construção, área de terreno e localização do avaliando foram retiradas do laudo anterior. A vinculação das documentações fornecidas ao avaliando se deu também pelo laudo anterior fornecido.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 11 de Outubro de 2024

Heraldo Shoji Munakata

5.060.383.263

- 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 do condomínio

Identificação do condomínio

Fachada do condomínio

Fachada do condomínio

Fachada do condomínio

Fachada do condomínio

Identificação do condomínio

Rua a esquerda

Rua a esquerda

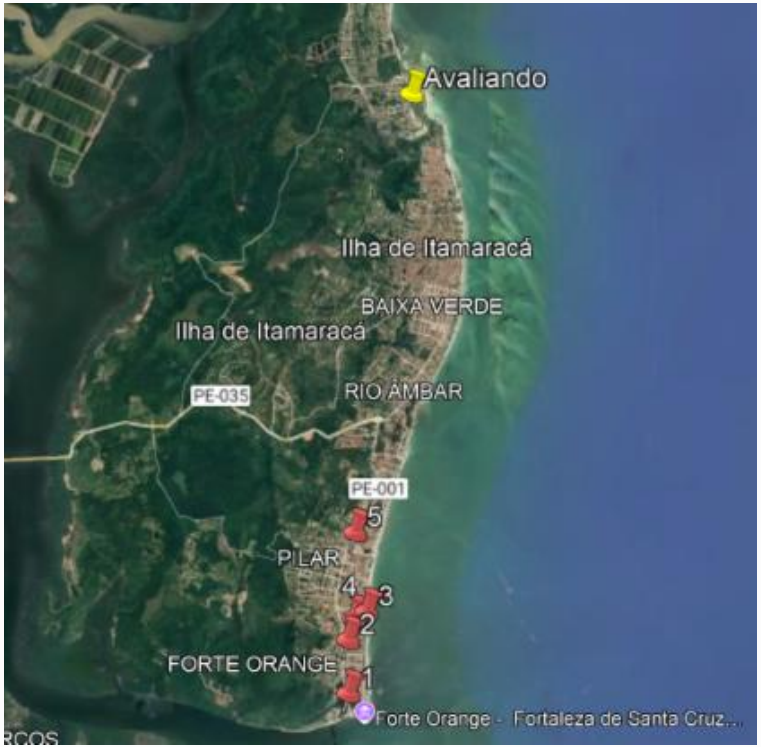
Rua a direita

Rua a direita

Vizinho esquerdo

Vizinho direito

Avaliando


Avaliando
Ilha de Itamaracá
BAIXA VERDE
Ilha de Itamaracá
PE-035
RIO ÂMBAR
PE-001
5
PILAR
4
3
2
FORTE ORANGE
1
Forte Orange - Fortaleza de Santa Cruz...

Mapa

INVESTCORP REAL ESTATE

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO Nº TAG7036

Amostras

Endereço:	**Logradouro** R. Forte Orange		**Número** 0	**Complemento** Praia do Forte Orange	**Bairro:** Forte Orange	**Cidade:** Ilha de Itamaracá	**UF:** Pernambuco
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					**Fonte de informação:** Phillipe Ferreira E Ernesto		**Telefone:** Chat Online
CEP: 53900-000	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta		**Idade Aparente** 15 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Médio s/ Elevador
Valor de venda: R$ 220.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 3.859,65	**Coordenadas** -7.810538962862015, -34.840892028708474		**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 57,00

Endereço:	**Logradouro** R Manari		**Número** 0	**Complemento** -	**Bairro:** Pilar	**Cidade:** Ilha de Itamaracá	**UF:** Pernambuco
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					**Fonte de informação:** Adelson Imóveis		**Telefone:** (81) 99862-6156
CEP: 53900-000	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta		**Idade Aparente** 20 anos	**Conservação** c - Regular	**Padrão** Apartamento Médio s/ Elevador
Valor de venda: R$ 130.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 2.000,00	**Coordenadas** -7.802783693014747, -34.84093479504431		**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 65,00

Endereço:	**Logradouro** Rua Aliança		**Número** 51	**Complemento** -	**Bairro:** Forte Orange	**Cidade:** Ilha de Itamaracá	**UF:** Pernambuco
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					**Fonte de informação:** Hub Almeida | Paulo Felix		**Telefone:** (81) 98788-3979
CEP: 53900-000	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta		**Idade Aparente** 20 anos	**Conservação** c - Regular	**Padrão** Apartamento Médio s/ Elevador
Valor de venda: R$ 290.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 2.735,85	**Coordenadas** -7.798728203401874, -34.83820950519603		**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 106,00

Endereço:	**Logradouro** Av. Possidônio José de Lima		**Número** 0	**Complemento** -	**Bairro:** Forte Orange	**Cidade:** Ilha de Itamaracá	**UF:** Pernambuco
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					**Fonte de informação:** ABITAL IMOBILIÁRIA		**Telefone:** (81) 99944-3634
CEP: 53900-000	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta		**Idade Aparente** 20 anos	**Conservação** c - Regular	**Padrão** Apartamento Médio s/ Elevador
Valor de venda: R$ 165.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 2.012,20	**Coordenadas** -7.799737771083005, -34.84008994437086		**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 82,00

Endereço:	**Logradouro** Rua Caruaru		**Número** 333	**Complemento** -	**Bairro:** Pilar	**Cidade:** Ilha de Itamaracá	**UF:** Pernambuco
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					**Fonte de informação:** TANIA MARIA CAVALCANTI MACEDO		**Telefone:** (81) 99114-0605
CEP: 53900-000	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta		**Idade Aparente** 20 anos	**Conservação** c - Regular	**Padrão** Apartamento Médio s/ Elevador
Valor de venda: R$ 160.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 2.461,54	**Coordenadas** -7.787283662327886, -34.83990659170464		**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 65,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m^2)	Valor (R$)	Dados Iniciais R$/$m^2$	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	57,00	220.000,00	3.859,65	0,95	1,00	1,02	0,88	0,98	0,95	1,00	R$ 3.063,33
2	65,00	130.000,00	2.000,00	0,95	1,10	1,06	1,15	1,08	0,92	1,00	R$ 2.504,02
3	106,00	290.000,00	2.735,85	0,95	1,00	1,09	1,00	1,08	0,97	1,00	R$ 2.969,03
4	82,00	165.000,00	2.012,20	0,95	1,10	1,06	1,15	1,08	0,94	1,00	R$ 2.554,83
5	65,00	160.000,00	2.461,54	0,95	1,10	1,06	1,00	1,08	0,94	1,00	R$ 2.753,70
										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	**R$ 2.768,98**
									Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Mínimo	R$ 1.938,29
										Valor Máximo	R$ 3.599,68

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00	m^2	**Valor do m^2**	0	**Valor do terreno**	R$	-
Área Privativa	52,42	m^2	**Valor do m^2**	R$ 2.768,98	**Valor do Imóvel**	R$	145.150,08
			Comercialização	0,00		R$	145.150,08
			Valor do Imóvel			R$	145.150,08
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						**R$**	**146.000,00**

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		R$ -	
Valor da Construção		R$ 146.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R$ 146.000,00	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor de Liquidez	**0,72**	R$ 105.000,00	

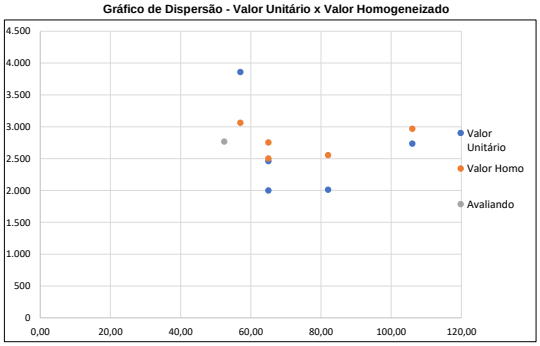
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	**INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS**	**Nome do profissional**	**Heraldo Shoji Munakata**
		CAU Nº	**506038263**
Local de data	São Paulo, 05 de setembro de 2024	**Assinatura**	

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau 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	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$ 146.000,00

Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):

IPTU:	0,02%	ao mês
Manutenção / administração:	0,30%	ao mês
Comissão de venda:	0,60%	ao mês
Total 1:	**0,92%**	**ao mês**

Despesas Financeiras (taxas de mercado):

Taxa da aplicação financ.:	10,50%	Taxa SELIC
Inflação média ao ano:	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,74%	ao ano
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. 0,7191781 **105000**