LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAF9226
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010078406**	**04/07/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Elison Natanael Simão**	**A303628-6**
Proponente		CPF/CNPJ
TACIANA REGINA DE LIMA		**301.341.024-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Alameda Alamandas	**0**	**Lote 09, Quadra 06 - Gleba B**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Porto Coqueiral	**Ipojuca**	**PE**	**55590000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**6144**	**1**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 1.615.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.131.000,00

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)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Alto

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

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)
451.13

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
451.13

21 - Área Averbada (em m²)
451.13

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

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

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)

900

04 - Testada/Frente (em metros)

30

05 - Fundos (em metros)

30

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?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

07 - Observações

Vistoria Externa

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

Não

09 - Observações

Vistoria Externa

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?

Não

13 - Observações
Vistoria Externa

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

15 - Observações
Vistoria Externa

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

17 - Observações
Vistoria Externa

18 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Não

19 - Observações
Vistoria Externa

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

21 - 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: Carlos Henrique; CAU/CREA: A256650-8; Data da Vistoria: 08/07/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: não se aplica.
Trata-se de avaliação com 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. O valor final poderá sofrer alteração mediante a vistoria do imóvel. Imóvel localizado na esquina da Alameda Alamandas com a Alameda Carcará.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 160.000,00

Endereço
Rua Beijupirá, 0 , Porto de Galinhas

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 160.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	**Médio**	**Declive de 5% a 10%**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-900m2-venda-RS160000-id-2552768274/

AMOSTRA 2 — R$ 250.000,00

Endereço
PE-051, 0 , Camela

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 250.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-900m2-venda-RS250000-id-2712488226/

AMOSTRA 3 — R$ 199.000,00

Endereço
Quadra 13B, Loteamento Porto Coqueiral, 0 , Camela

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 199.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/lote-no-loteamento-chacaras-de-porto-900m-otimo-local-824548352?lis=listing_1100

AMOSTRA 4 — R$ 200.000,00

Endereço
Av. Ipojuca, 0 , Enseadinha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1000,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipojuca-bairros-ipojuca-1000m2-venda-RS200000-id-2701352731/

AMOSTRA 5 — R$ 180.000,00

Endereço
Porto de Galinhas, 0 , N. São do Ó

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	**Médio**	**Declive de 10% a 20%**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-900m2-venda-RS180000-id-2726417247/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.615.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 1.131.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.615.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Carlos Henrique; CAU/CREA: A256650-8; Data da Vistoria: 08/07/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: não se aplica.
Trata-se de avaliação com 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.
O valor final poderá sofrer alteração mediante a vistoria do imóvel.
Imóvel localizado na esquina da Alameda Alamandas com a Alameda Carcará.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 14 de Agosto de 2024

Elison Natanael Simão
A303628-6

- 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

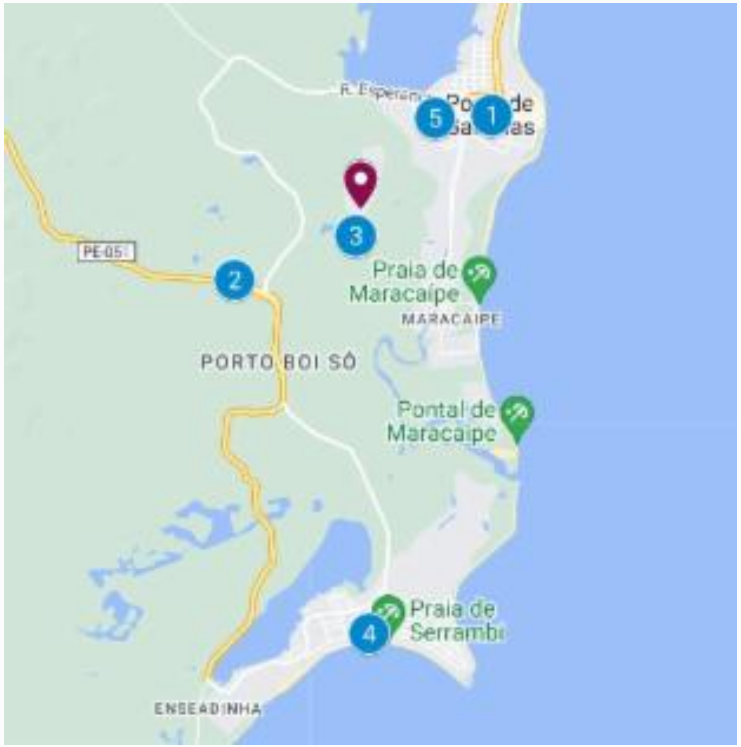
logradouro

logradouro

logradouro

vizinho

vizinho



Amostras

Avaliando

placa

INVESTCORP REAL ESTATE

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO Nº 0010078406

Amostras

Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	Rua Beijupirá	0	-	Porto de Galinhas	Ipojuca	Pernambuco

Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de informação:	Telefone:
Imointernacional	(81) 99716-5762

CEP:	Dist. Avaliando:	STATUS:	Idade Aparente	Conservação	Padrão
55590-000	km	Oferta	0 anos	0	0

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Frente	Área Terreno	Área privativa
160.000,00	160.000,00	177,78	-8.50652, -35.00595	0,00	900,00	0,00

Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	PE-051	0	-	Camela	Ipojuca	Pernambuco

Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de informação:	Telefone:
RE/MAX PORTO	(81) 99512-9629

CEP:	Dist. Avaliando:	STATUS:	Idade Aparente	Conservação	Padrão
55590-000	km	Oferta	0 anos	0	0

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Frente	Área Terreno	Área privativa
250.000,00	250.000,00	277,78	-8.52321, -35.03217	0,00	900,00	0,00

Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	Quadra 13B, Loteamento Porto Coqueiral	0	-	Camela	Ipojuca	Pernambuco

Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de informação:	Telefone:
Marcilio Imóveis	(81) 98412-8022

CEP:	Dist. Avaliando:	STATUS:	Idade Aparente	Conservação	Padrão
55590-000	km	Oferta	0 anos	0	0

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Frente	Área Terreno	Área privativa
199.000,00	199.000,00	221,11	-8.51875, -35.01979	0,00	900,00	0,00

Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	Av. Ipojuca	0	-	Enseadinha	Ipojuca	Pernambuco

Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de informação:	Telefone:
HUB Nogueira | Beltrão Seminovos	(81) 3019-3333

CEP:	Dist. Avaliando:	STATUS:	Idade Aparente	Conservação	Padrão
55590-000	km	Oferta	0 anos	0	0

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Frente	Área Terreno	Área privativa
200.000,00	200.000,00	200,00	-8.55883, -35.0184	0,00	1000,00	0,00

Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	Porto de Galinhas	0	-	N. São do Ô	Ipojuca	Pernambuco

Terreno Sem Benfeitorias

Fonte de informação:	Telefone:
Imointernacional	(81) 99716-5762

CEP:	Dist. Avaliando:	STATUS:	Idade Aparente	Conservação	Padrão
55590-000	km	Oferta	0 anos	0	0

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Frente	Área Terreno	Área privativa
180.000,00	180.000,00	200,00	-8.50686, -35.01179	0,00	900,00	0,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais R$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	Condomínio	Valor Unitário Homogeneizado
1	900,00	160.000,00	177,78	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	R$ 179,95
2	900,00	250.000,00	277,78	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 222,50
3	900,00	199.000,00	221,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 199,00
4	1.000,00	200.000,00	200,00	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 184,80
5	900,00	180.000,00	200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	0,90	R$ 181,80
										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	**R$ 193,61**

Saneamento das Amostras (+/- 30%)		
	Valor Mínimo	R$ 135,53
	Valor Máximo	R$ 251,69

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	900,00	m²	**Valor do m²**	R$	193,61	**Valor do terreno**	R$ 174.250,12
Área Privativa	451,13	m²	**Valor do m²**	R$	3.192,21	**Valor da Construção**	R$ 1.440.100,00
			Comercialização		0,00		R$ 1.614.350,12
			Valor do Imóvel				R$ 1.614.350,12
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:							**R$ 1.615.000,00**

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		R$ 175.000,00	
Valor da Construção		R$ 1.440.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R$ 1.615.000,00	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor de Liquidez	**0,70**	R$ 1.131.000,00	

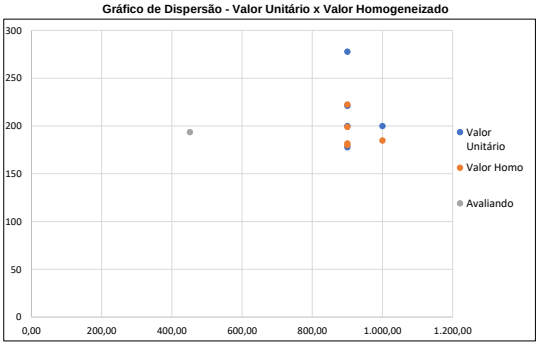
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do profissional	CAU Nº
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	**Elison Natanael Simão**	**A303628-6**
Local de data	**Assinatura**	
São Paulo, 14 de agosto de 2024		

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	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$ 1.615.000,00

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:	3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda:	0,60% ao mês	Custo financeiro	6,32% ao ano
Total 1:	**0,92% ao mês**	**Total 2:**	**0,51% ao mês**

Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = **1,43%** 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. 0,7003096 **1131000**