

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010258750	Data Solicitação 24/09/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente IVAN DE LIMA SOBRINHO	CPF/CNPJ 632.016.744-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Humberto Pimentel da Costa	Número 710	Complemento BL B, Apto 104 - Residencial Rio Azul	
Bairro Janga	Município Paulista	UF PE	CEP 53437820
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 33243	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 159.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 114.000,00**

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) 20
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
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) 52.12
19 - Área Comum (em m²) 7.09	20 - Área Total (em m²) 59.21
21 - Área Averbada (em m²) 59.21	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 1	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Térreo	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

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

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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 %)**

1.56

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?

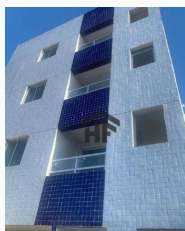
Sim

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 habitabilidade? 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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Elson Rodrigues de Lima; CAU/CREA: A150598-0; Data da Vistoria: 27/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 190.000,00



Endereço

Avenida João Pereira de Oliveira, 0 , Janga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 190.000,00	R\$ 3.454,55	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-55m2-venda-RS190000-id-2652714796/>

AMOSTRA 2

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Walfrido de Moraes, 123 , Janga

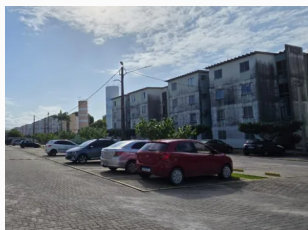
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 160.000,00	R\$ 3.200,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-50m2-venda-RS160000-id-2649007623/>

AMOSTRA 3

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Walfrido de Moraes, 56 , Janga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
45,00	R\$ 160.000,00	R\$ 3.555,56	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-45m2-venda-RS160000-id-2724494597/>

AMOSTRA 4

R\$ 180.000,00



Endereço

Rua Mauricéia, 155 , Janga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-60m2-venda-RS180000-id-2726805751/>

AMOSTRA 5

R\$ 200.000,00



Endereço

Rua Alberto Zeltzer, 783 , Janga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 200.000,00	R\$ 3.333,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-60m2-venda-RS200000-id-2697390881/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 159.000,00
Fator de liquidez	0,7169
Valor de venda forçada	R\$ 114.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 159.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Elson Rodrigues de Lima; CAU/CREA: A150598-0; Data da Vistoria: 27/09/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Terreno Plano, 0 Vagas. 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, Quinta-feira, 3 de Outubro de 2024



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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 - Vista 1



- Fachada do condomínio - Vista 2



- Fachada do condomínio - Vista 3



- Fachada do condomínio - Vista 4



- Fachada do condomínio - Vista 5



- Fachada do condomínio - Vista 6



- Fachada do condomínio - Vista 7



- Fachada do condomínio - Vista 8



- Fachada do condomínio - Vista 9



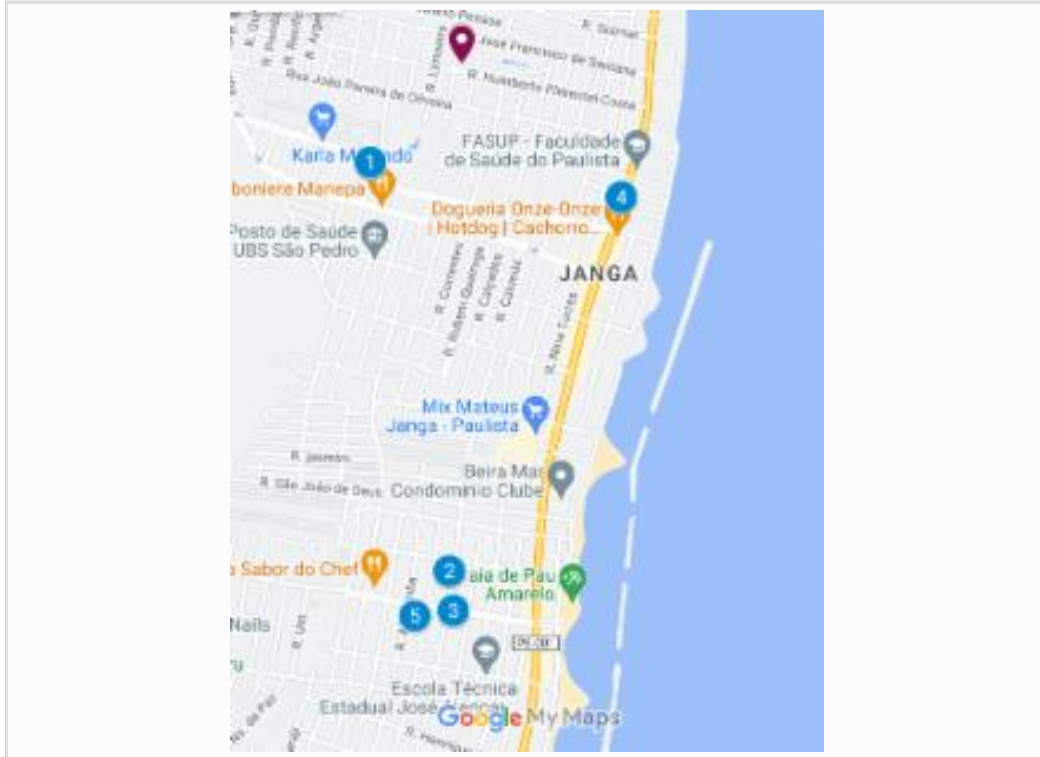
- Identificação do condomínio



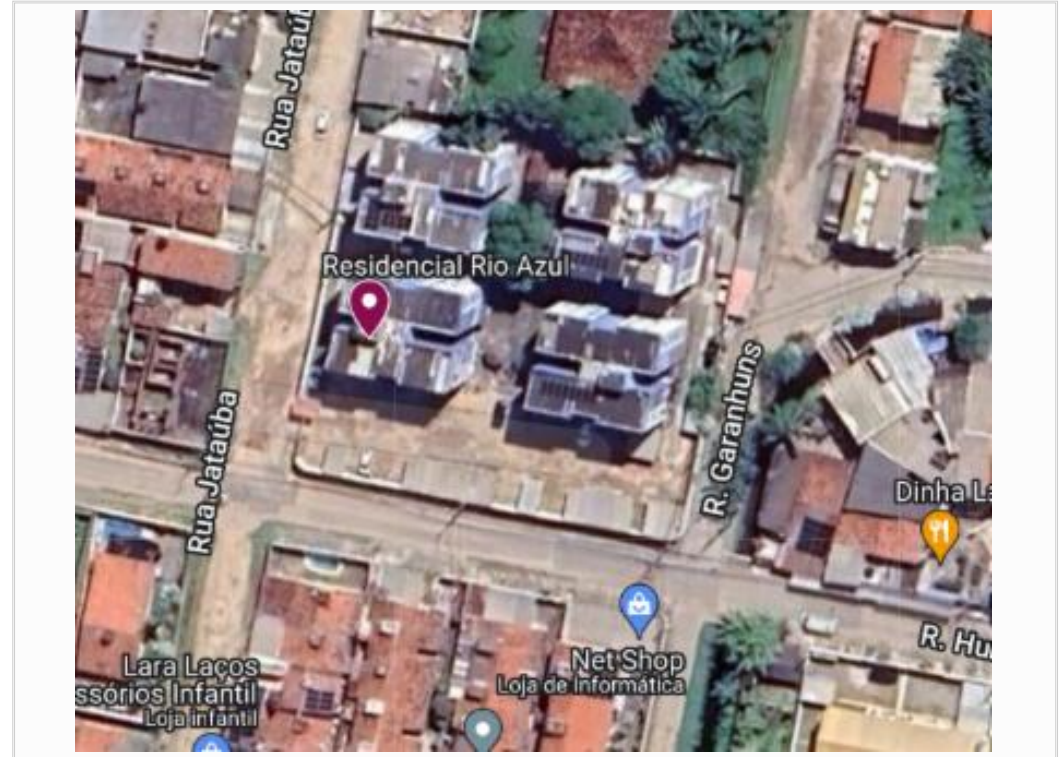
- Logradouro à esquerda



- Logradouro à direita



Amostras



Avaliando

