

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 06/08/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente MARCOS VINICIUS GOMES DE SOUSA		CPF/CNPJ 060.514.633-05

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maria Mirto de Sá	Número 1600	Complemento CASA 54, TIPO D1, DO CONDOMÍNIO RESERVA DO NORTE	
Bairro Santa Maria	Município Teresina	UF PI	CEP 64012355
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 158683	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI TERESINA	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 200.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 142.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 60.86
19 - Área Comum (em m²) 1.65	20 - Área Total (em m²) 62.51
21 - Área Averbada (em m²) 62.51	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	Externo	Externo	Externo

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
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

Churrasqueira

Interfone

Piscina

Playground

Quadra Esportiva

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

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

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

Novo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

7770

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

0.15

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? Não	04 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações IPTU fornecido não informa as áreas do imóvel.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não
09 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.	10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
11 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.	12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
13 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.	14 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
15 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não	16 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.
17 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	18 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.
19 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não	20 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.
21 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	22 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
23 - Observações Vistoria externa, logo, não foi possível verificar.	24 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
25 - 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: Lucas Amorim; CAU/CREA: A2535528; Data da Vistoria: 10/08/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 203.000,00



Endereço			
Rua Maria Mirto de Sá, 1600/RESERVA DO NORTE 1 , Santa Maria			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
60,86	R\$ 203.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.hrimobiliaria.com.br/imovel/1385080/casa-em-condominio-venda-teresina-pi-santa-maria-da-codipi-cond-reserva-do-norte-1			

AMOSTRA 2

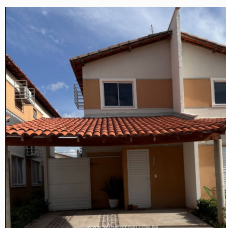
R\$ 200.000,00



Endereço			
Rua Maria Mirto de Sá, 1600/RESERVA DO NORTE 1 , Santa Maria			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
60,00	R\$ 200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
2	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-santa-maria-bairros-teresina-com-garagem-60m2-venda-RS200000-id-2730898923/			

AMOSTRA 3

R\$ 210.000,00



Endereço			
Rua Maria Mirto de Sá, 2165/RESERVA DO NORTE 5 , Santa Maria			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
60,83	R\$ 210.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://wximoveispi.com.br/imovel/106188/casa-com-2-quartos-no-condomnio-reserva-do-norte-5			

AMOSTRA 4

R\$ 200.000,00



Endereço			
Alameda dos Sabiás, 1040/Reserva dos Sabiás , Verdecap			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
60,00	R\$ 200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-verdecap-bairros-teresina-com-garagem-60m2-venda-RS200000-id-2731671563/			

AMOSTRA 5

R\$ 200.000,00



Endereço

Rodovia Deputado Milton Brandão, 7720/PINHEIRO PARK, São Lourenço

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

60,00

Valor

R\$ 200.000,00

Idade aparente

1

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

1,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/imoveis/casa-duplex-a-venda-no-condominio-pinheiro-park-teresina-pi-1300726929>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 200.000,00

Fator de liquidez 0,7100

Valor de venda forçada R\$ 142.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 200.000,00

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Lucas Amorim; CAU/CREA: A2535528; Data da Vistoria: 10/08/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: Vistoria Externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta.

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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 23 de Outubro de 2024



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 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



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Identificação



Identificação



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho a esquerda



Vizinho a direita



Croqui 2



Croqui

Amostras

	Endereço: Logradouro RUA MARIA MIRTO DE SÁ	Número 1600	Complemento RESERVA DO NORTE 1	Bairro: SANTA MARIA DA CODIPI	Cidade: Teresina	UF: Piauí
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: HR Imóveis	Telefone: (86) 9989-7555	
	CEP: 64012-355	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 2 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 203.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.335,52	Coordenadas -4.994555, -42.838056	Área Terreno 0,00	Área privativa 60,86
	Endereço: Logradouro RUA MARIA MIRTO DE SÁ	Número 1600	Complemento RESERVA DO NORTE 1	Bairro: SANTA MARIA DA CODIPI	Cidade: Teresina	UF: Piauí
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: TRIUNFO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Telefone: (86) 98176-0712	
	CEP: 64012-355	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 2 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 200.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.333,33	Coordenadas -4.994555, -42.838056	Área Terreno 0,00	Área privativa 60,00
	Endereço: Logradouro RUA MARIA MIRTO DE SÁ	Número 2165	Complemento RESERVA DO NORTE 5	Bairro: SANTA MARIA DA CODIPI	Cidade: Teresina	UF: Piauí
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: WX Imóveis	Telefone: (86) 3303-5859	
	CEP: 64012-355	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 5 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 200.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.452,24	Coordenadas -4.992622, -42.834254	Área Terreno 0,00	Área privativa 60,83
	Endereço: Logradouro Alameda dos Sábios	Número 1040	Complemento Reserva dos Sábios	Bairro: Verdecap	Cidade: Teresina	UF: Piauí
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: THIAGO GARCIA IMOBILIÁRIA	Telefone: (86) 3085-1008	
	CEP: 64093-040	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 5 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 200.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.333,33	Coordenadas -5.107642, -42.708213	Área Terreno 0,00	Área privativa 60,00
	Endereço: Logradouro Rodovia Deputado Milton Brandão	Número 7720	Complemento PINHEIRO PARK	Bairro: São Lourenço	Cidade: Teresina	UF: Piauí
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas			Fonte de informação: Imobiliária Lucélia Santos	Telefone: (86) 99980-0180	
	CEP: 64024-020	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente 2 anos	Conservação b - Novo/Regular	Padrão Casa Médio
	Valor de venda: R\$ 200.000,00	Valor Residual: R\$ 0,00	Preço por m² 3.333,33	Coordenadas -5.131796, -42.751655	Área Terreno 0,00	Área privativa 60,00

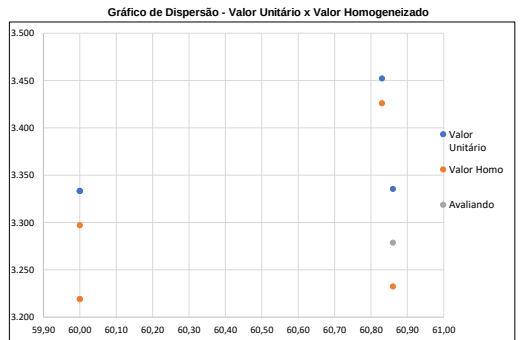
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	60,86	203.000,00	3.335,52	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.232,56
2	60,00	200.000,00	3.333,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.219,13
3	60,83	210.000,00	3.452,24	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 3.426,07
4	60,00	200.000,00	3.333,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 3.297,15
5	60,00	200.000,00	3.333,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.219,13
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 3.278,81
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 2.295,17
										Valor Máximo	R\$ 4.262,45

Cálculo do Valor de Avaliação:							
Área do Terreno	7.770,00	m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -	
Área Privativa	60,86	m²	Valor do m²	R\$ 3.278,81	Valor do imóvel	R\$ 199.548,28	
				Comercialização	0,00	R\$ 199.548,28	
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:				Valor do Imóvel		R\$ 199.548,28	
						R\$ 200.000,00	

Avaliação para Garantia de Financiamento:		Valor do Terreno	R\$ -
		Valor da Construção	R\$ 200.000,00
		Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 200.000,00
		Valor Anexo	R\$ -
		Valor Anexo	R\$ -
		Valor Anexo	R\$ -
		Valor de Liquidez	0,71
			R\$ 142.000,00

Dados da empresa/avaliador:						
Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			Nome do profissional	Weslianné Ainei Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº 567040459
Local de data	São Paulo, 12 de agosto de 2024			Assinatura		

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			
		III	II	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 valor 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



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\$ 200.000,00	
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.	
	0,71
	142000