

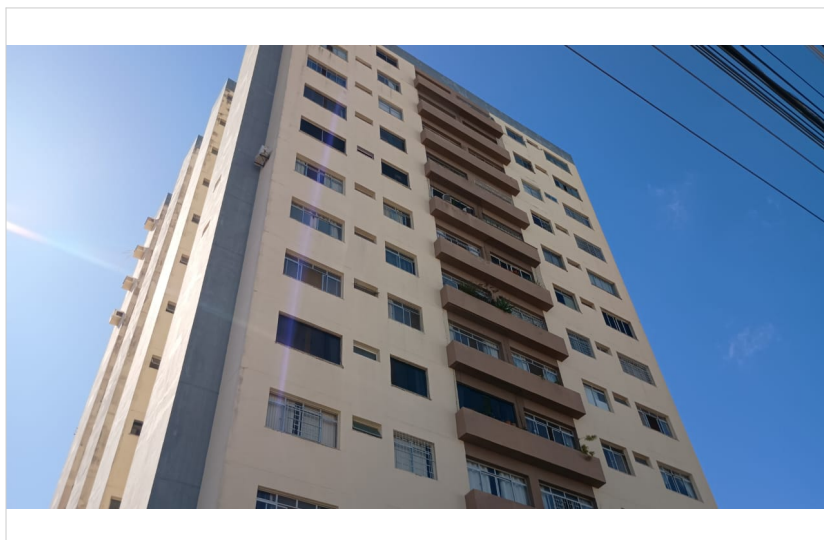
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 26/11/2024
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Roberta de Souza Félix	CREA A306092-6
Proponente MARIA MAZZARELLO ANDRADE DE MENDONCA		CPF/CNPJ 127.551.685-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Arauá	Número 382	Complemento AP 1103 ED. DEL REY	
Bairro CENTRO	Município Aracaju	UF SE	CEP 49010330
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 10925	Núm. Registro de Imóveis 4º OFÍCIO ARACAJÚ	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 290.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 208.000,00

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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 96.25
19 - Área Comum (em m²) 26.57	20 - Área Total (em m²) 122.82
21 - Área Averbada (em m²) 122.82	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 12	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 48	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio R\$ 1,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos *	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

Jardins

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Outros - Misto

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

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 %)**

0.01

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

O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel.

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**

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

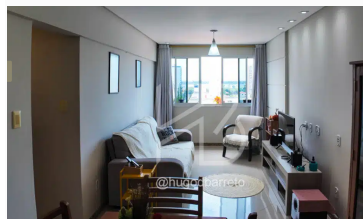
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: FRANCYELLE MENESES; CAU/CREA: 2720529680; Data da Vistoria: 27/11/2024. Por se tratar de uma vistoria externa, 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. Imóvel trata-se de um apartamento com direito a 1 Vaga de garagem situado no Edifício Del Rey localizado na Rua Arauá n° 382, esquina com a Rua Boquim. O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 300.000,00

Endereço
Rua Arauá, 382/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
98,00	R\$ 300.000,00	R\$ 3.061,22	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL
<https://hugobarreto.com.br/imovel/del-rey-apartamento-no-centro/>
AMOSTRA 2
R\$ 630.000,00

Endereço
Rua Arauá, 696/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
157,00	R\$ 630.000,00	R\$ 4.012,74	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-aracaju-com-garagem-157m2-venda-RS630078-id-2758535245/>
AMOSTRA 3
R\$ 760.000,00

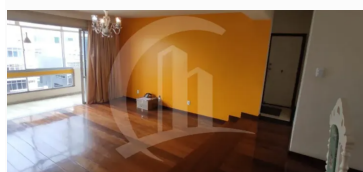
Endereço
Rua Arauá, 696/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
157,00	R\$ 760.000,00	R\$ 4.840,76	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-aracaju-com-garagem-157m2-venda-RS760000-id-2744512794/>
AMOSTRA 4
R\$ 300.000,00

Endereço
Av. Barão de Maruim, 441/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
85,00	R\$ 300.000,00	R\$ 3.529,41	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-aracaju-com-garagem-85m2-venda-RS300000-id-2753018093/>
AMOSTRA 5
R\$ 520.000,00

Endereço
Av. Barão de Maruim, 0/0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
177,00	R\$ 520.000,00	R\$ 2.937,85	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Médio	Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-aracaju-com-garagem-177m2-venda-RS520000-id-2746533300/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 290.000,00
Fator de liquidez	0,7172
Valor de venda forçada	R\$ 208.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 290.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: FRANCYELLE MENESES; CAU/CREA: 2720529680; Data da Vistoria: 27/11/2024. Por se tratar de uma vistoria externa, 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. Imóvel trata-se de um apartamento com direito a 1 Vaga de garagem situado no Edifício Del Rey localizado na Rua Araúá n° 382, esquina com a Rua Boquim. O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

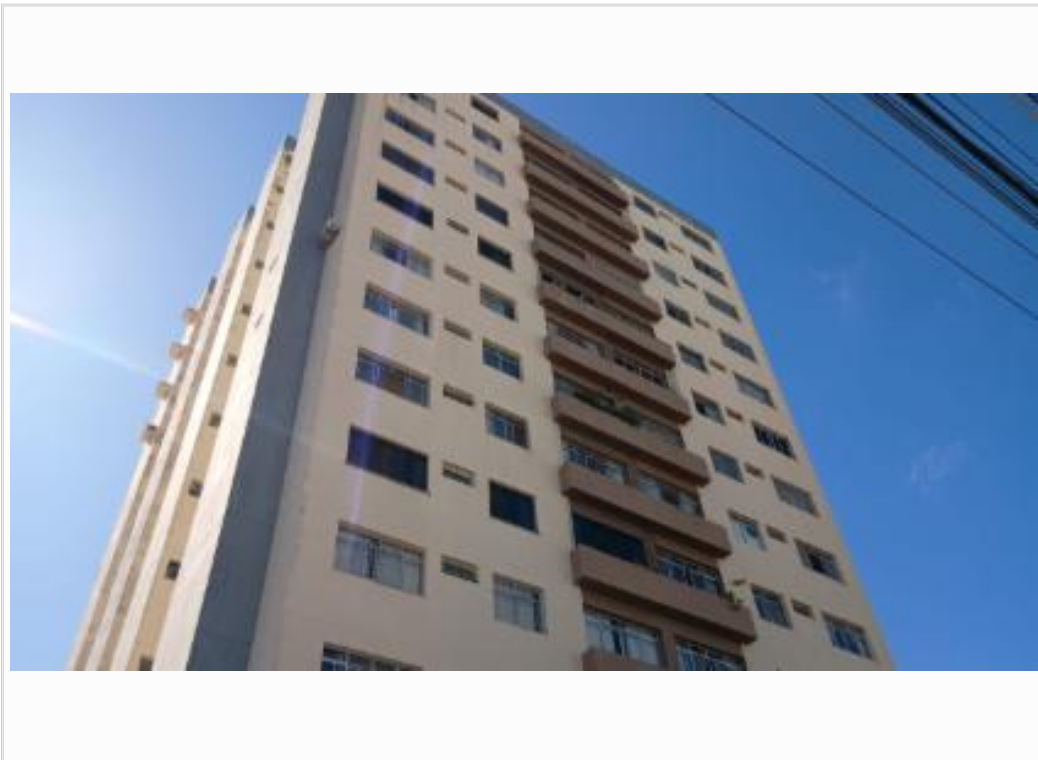
São Paulo, Quinta-feira, 28 de Novembro de 2024



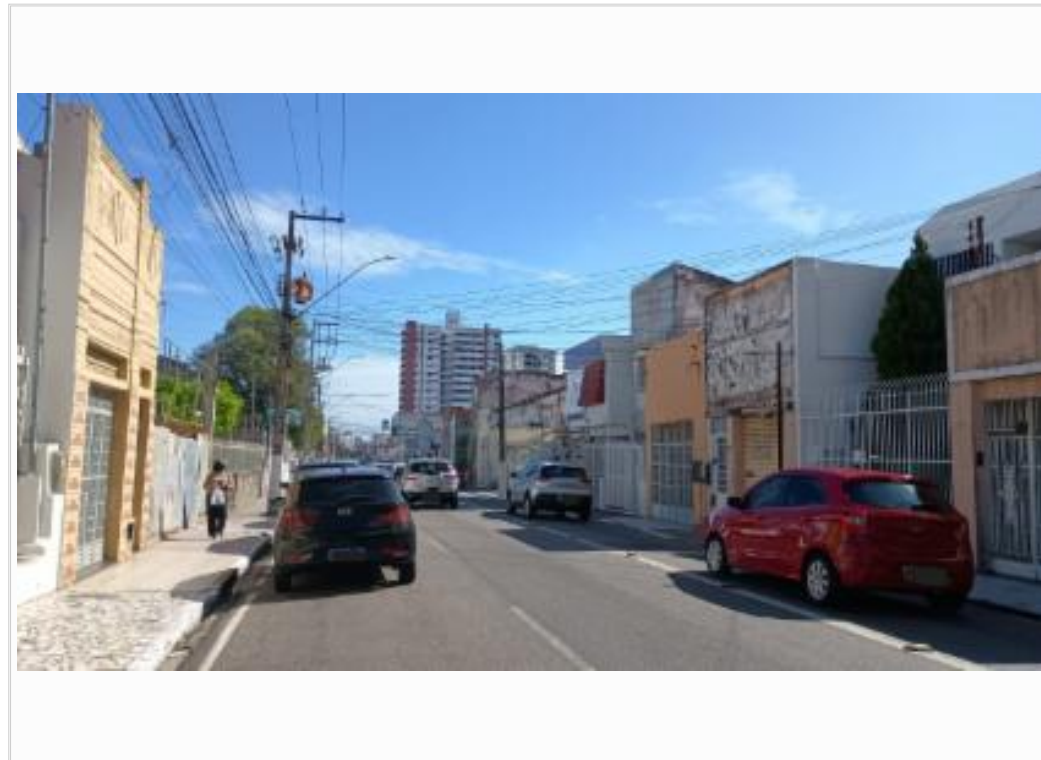
Roberta de Souza Félix

A306092-6

- 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 condominio avaliando



vista de rua



vista de rua



vizinho esquerda



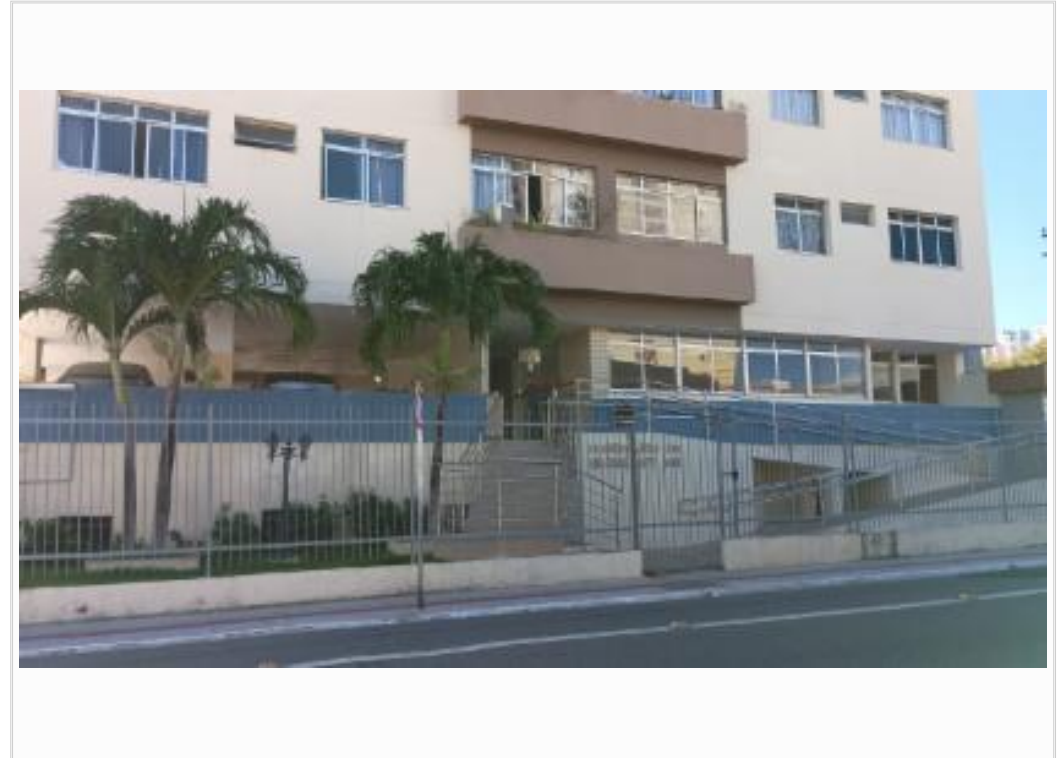
numero vizinho esquerda



fachada condominio avaliando



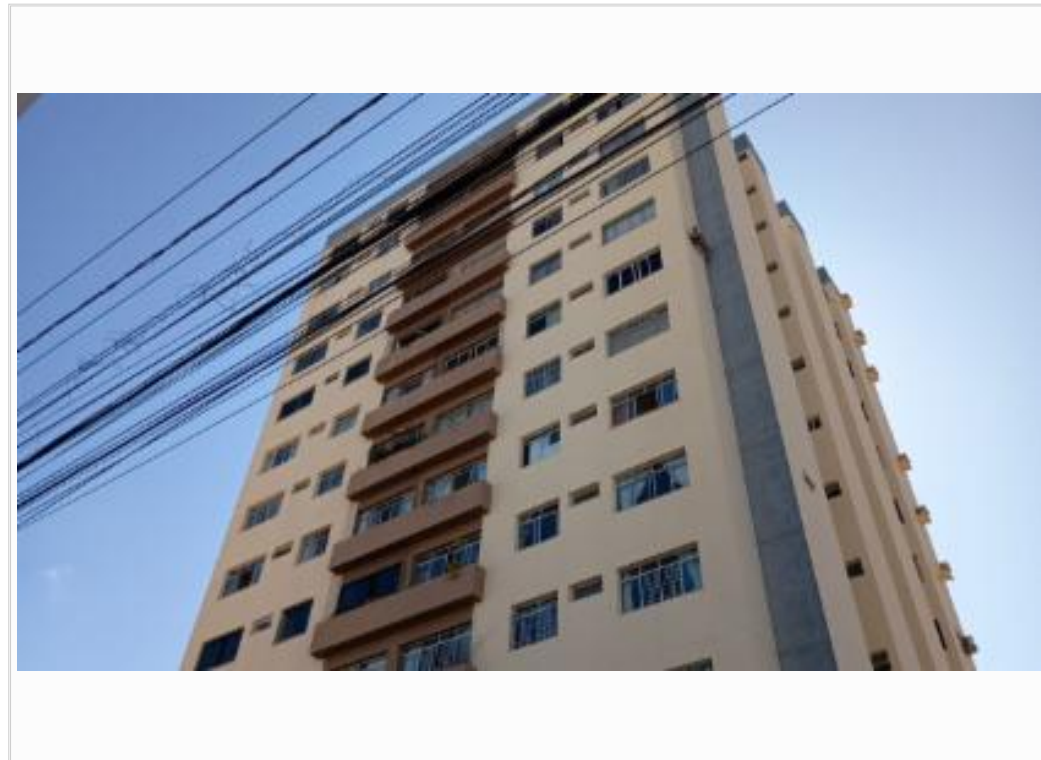
placa da rua



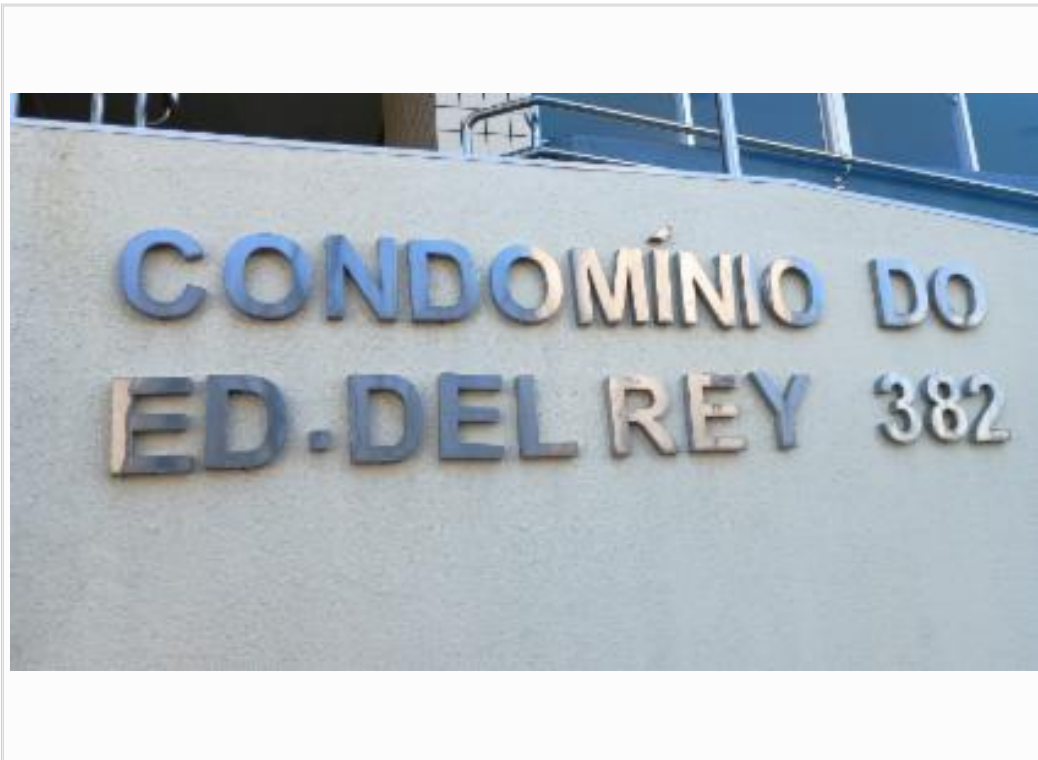
fachada condominio avaliano



fachada condominio avaliando



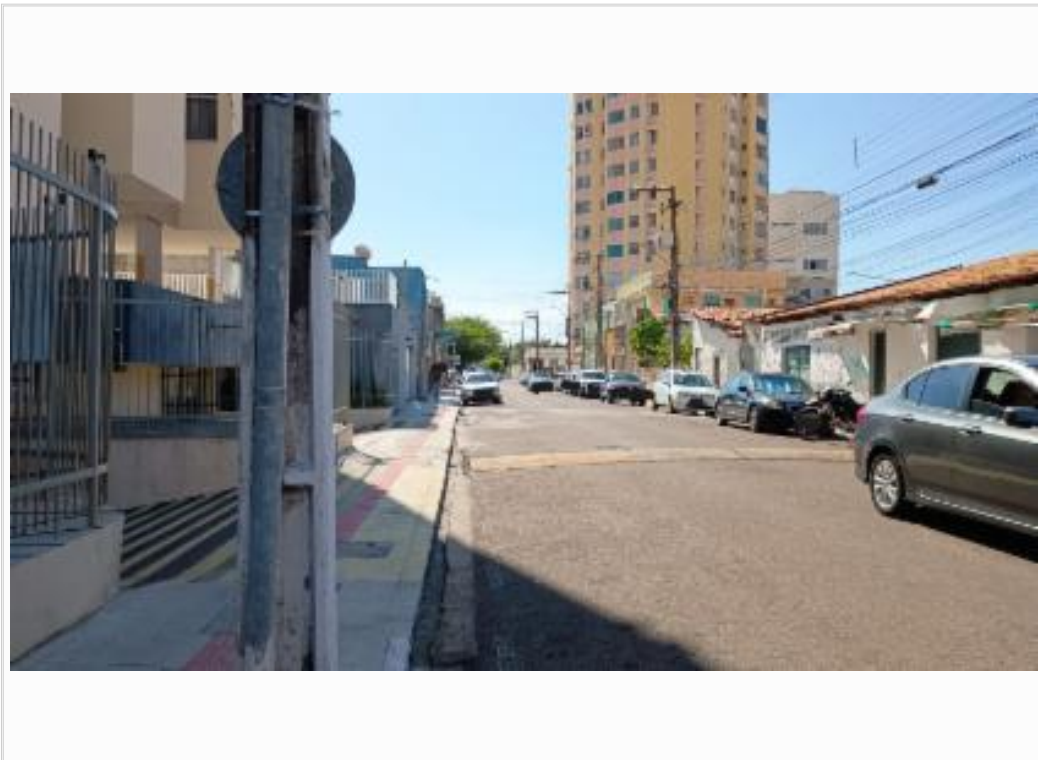
fachada condominio avaliando



identificação condomínio avaliando



vista de rua (Rua Boquim) acesso a garagem do condomínio no subsolo



vista de rua (Rua Boquim) acesso a garagem do condomínio no subsolo



Localização avaliando

Amostras

	Endereço: Logradouro	Rua Araua	Número	382	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Aracaju	UF:	Sergipe
	CEP:	49010-330	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Hugo Barreto	Telefone:	(79) 98116 9005		
	Valor de venda: R\$	300.000,00	Valor Residual: R\$	0,00	Preço por m²	3.061,22	Idade Aparente	20 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Apartamento Médio c/ Elevador
	Coordenadas	-10,917526 -37,052993		Área Terreno	0,00	Área privativa	98,00					
	Endereço: Logradouro	Rua Araua	Número	696	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Aracaju	UF:	Sergipe
	CEP:	49010-330	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Concept Imobi	Telefone:	(79) 99858-3040		
	Valor de venda: R\$	630.000,00	Valor Residual: R\$	0,00	Preço por m²	4.012,74	Idade Aparente	10 anos	Conservação	b - Novo/Regular	Padrão	Apartamento Médio c/ Elevador
	Coordenadas	-10,920325 -37,053100		Área Terreno	0,00	Área privativa	157,00					
	Endereço: Logradouro	Rua Araua	Número	696	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Aracaju	UF:	Sergipe
	CEP:	49010-330	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	COHAB PREMIUM IMOBILIÁRIA LTDA - ME	Telefone:	(79) 99809-2358		
	Valor de venda: R\$	760.000,00	Valor Residual: R\$	0,00	Preço por m²	4.840,76	Idade Aparente	10 anos	Conservação	b - Novo/Regular	Padrão	Apartamento Médio c/ Elevador
	Coordenadas	-10,920325 -37,053100		Área Terreno	0,00	Área privativa	157,00					
	Endereço: Logradouro	Av. Barão de Marum	Número	441	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Aracaju	UF:	Sergipe
	CEP:	49052-210	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Muniz Imobiliaria	Telefone:	(79) 9995-5961		
	Valor de venda: R\$	300.000,00	Valor Residual: R\$	0,00	Preço por m²	3.529,41	Idade Aparente	20 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Apartamento Médio c/ Elevador
	Coordenadas	-10,918904 -37,050915		Área Terreno	0,00	Área privativa	85,00					
	Endereço: Logradouro	Av. Barão de Marum	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Centro	Cidade:	Aracaju	UF:	Sergipe
	CEP:	49052-210	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	COHAB PREMIUM IMOBILIÁRIA LTDA - ME	Telefone:	(79) 99809-2358		
	Valor de venda: R\$	520.000,00	Valor Residual: R\$	0,00	Preço por m²	2.937,85	Idade Aparente	30 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Apartamento Médio c/ Elevador
	Coordenadas	-10,918456 -37,053393		Área Terreno	0,00	Área privativa	177,00					

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	98,00	300.000,00	3.061,22	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.767,54
2	157,00	630.000,00	4.012,74	0,90	1,00	1,06	0,90	0,84	0,98	1,00	R\$ 2.823,75
3	157,00	760.000,00	4.840,76	0,90	1,00	1,06	0,90	0,84	0,98	1,00	R\$ 3.424,17
4	85,00	300.000,00	3.529,41	0,90	1,00	0,97	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.776,98
5	177,00	520.000,00	2.937,85	0,90	1,00	1,08	0,90	1,24	1,00	1,00	R\$ 3.235,46
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 3.005,58
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 2.103,91
										Valor Máximo	R\$ 3.907,25

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	834,19 m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	96,25 m²	Valor do m²	R\$ 3.005,58	Valor do Imóvel	R\$ 289.287,07
				Comercialização	R\$ 289.287,07
				Valor do Imóvel	R\$ 289.287,07
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 290.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -
Valor da Construção	R\$ 290.000,00
Valor de Avaliação Conformes Mercado	R\$ 290.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7172 R\$ 208.000,00

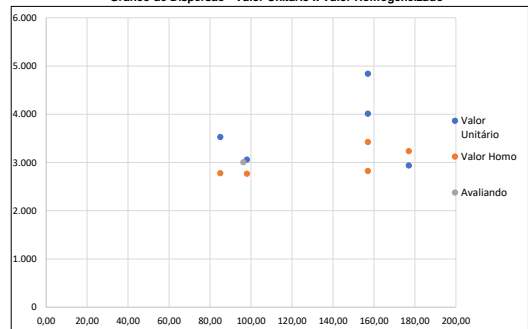
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Roberta de Souza Félix	CAU Nº	A360692-6
Local de data	São Paulo, 29 de novembro de 2024	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
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\$ 290.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	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.	0,7172 208000