

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010417209	Data Solicitação 25/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente EDIR IGNACIO FERREIRA JUNIOR	CPF/CNPJ 066.795.704-92	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Risete de Oliveira Santos	Número 201	Complemento LT 7A QD 18	
Bairro Maria Auxiliadora	Município Caruaru	UF PE	CEP 55037310
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 36424	Núm. Registro de Imóveis CRI de Caruaru/PE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
190,00m²	68,38m²
R\$ 585,87/m²	R\$ 2.159,82/m²
R\$ 111.316,00	R\$ 147.688,36
VALOR DE MERCADO	
R\$ 259.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 174.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Indepto

03 - Índice de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

10

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

Cerâmica/Pedra

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

68,38

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

68,38

21 - Área Averbada (em m²)

68,38

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Iluminação Pública
Pavimentação
Telômetro

03 - Tipo de Pavimentação

Paralelepípedo

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Cafeteria de Lixo
Escola

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 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

Plano/Semirleve

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

190,00

04 - Testada/Frente (em metros)

9,50

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

08 - Fração ideal (em %)

100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e qualidade 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

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 68,38m², divergente do que consta no IPTU (68,80m²), no ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 190,00m², divergente do que consta no IPTU (188,00m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel possui características unifamiliares?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - 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

04 - Observações Finais

Talante 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.No imóvel não há hidrômetro pois o sistema de abastecimento de água é feito através de poço artesiano. Coordenadas -43.18647, -23.976399. Conforme Lei Municipal nº 5.726, de 24 de novembro de 2016 a Rua Projetada 20 possui atualmente a denominação Rua Rísate de Oliveira Santos. Vinculação do imóvel afirmada através da planta apresentada e identificação dos vizinhos.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

RS 120.000,00



Endereço

Rua Renato José Moura, S/Nº, Mata Azeiteiros

Valor

RS 120.000,00

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/terreno-mata-azeiteiros-2000060235.html?_src=lançamento_novoservidor&urling=original&val=8_ujg7fa7_ujg7v2

AMOSTRA 2

RS 360.000,00



Endereço

Rua Argeminda, S/Nº, Nova Canara

Valor

RS 360.000,00

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/terrenos/terreno-nova-canara-bairro-canara-688e2venda-RS360000-id-28847682?source=marketing327p

AMOSTRA 3

RS 130.000,00



Endereço

Rua Lacer da Silva, S/Nº, Lacer de Canara

Valor

RS 130.000,00

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.douglasimobli.com.br/imovel/terreno-a-venda-lacer-de-canara-canara-pe-109

AMOSTRA 4

RS 190.000,00



Endereço

Av. José Rodrigues de Jesus, S/Nº, Indaiatuba

Valor

RS 190.000,00

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesremax.com.br/imovel/terreno-a-venda-gu-canara-indaiatuba-275e2-RS1800000-34406387

AMOSTRA 5

RS 470.000,00



Endereço

Av. Romão, S/Nº, Maurício de Nassau

Valor

RS 470.000,00

Topografia

Terreno Plano

URL

https://gea.igsa.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-a-venda-com-688-m-gu-canara-470-000-bairro-mauricio-de-nassau-canara-143212607778e1a7a7g,1102

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% de VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliação	10	Regular/Plena sempre	70	14,28	0,01	20
1						9,125
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliação	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	68,38	RS 2.187,00	1,30	0,125	RS 2.136,62	RS 147.688,36
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	202,00	RS 120.000,00	RS 600,00	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,010	S	RS 540,00
2	680,00	RS 360.000,00	RS 529,41	0,90	1,00	1,17	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,070	S	RS 546,61
3	219,53	RS 130.000,00	RS 592,17	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	RS 556,64
4	275,00	RS 190.000,00	RS 690,91	0,90	1,00	1,06	0,85	1,00	-	-	-	-	-	0,800	S	RS 592,73
5	598,00	RS 470.000,00	RS 842,66	0,90	1,00	1,14	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,840	S	RS 707,53

F1 (C/orta), F2 (Área), F3 (Fator Extra II), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 585,67	RS 410,11	RS 761,64

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 585,67	RS 539,67	RS 632,68

Desvio padrão

68,4086

Coef. Variação

11,6763

T de Student

1,53

Intervalo Confiabilidade

0,1596

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelal (R\$)
190,00	RS 585,67	RS 111.276,00
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelal (R\$)
68,38	RS 2.139,82	RS 147.688,36

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	RS 259.004,36
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	RS 259.000,00
Fator de liquidez	0,6730
Valor de venda forçada	RS 174.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 259.000,00
--	---------------

COMENTÁRIOS

Talante 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.No imóvel não há hidrômetro pois o sistema de abastecimento de água é feito através de poço artesiano. Coordenadas -43.18647, -23.976399. Conforme Lei Municipal nº 5.726, de 24 de novembro de 2016 a Rua Projetada 20 possui atualmente a denominação Rua Rísate de Oliveira Santos. Vinculação do imóvel afirmada através da planta apresentada e identificação dos vizinhos.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 3 de Março de 2025



Heráclio Shoji Munakata

990303253

■ 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 de avaliação adotadas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e BRAVE, e segundo os critérios e práticas 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, diretas e eventuais ônus do imóvel.

1.0.0

powered by
reportico.com

1 | 1



Fachada



Número



Medidor de energia



Vizinho direito



Vizinho direito



Fachada



Rua, lado esquerdo



Rua, lado direito



Vizinho esquerdo



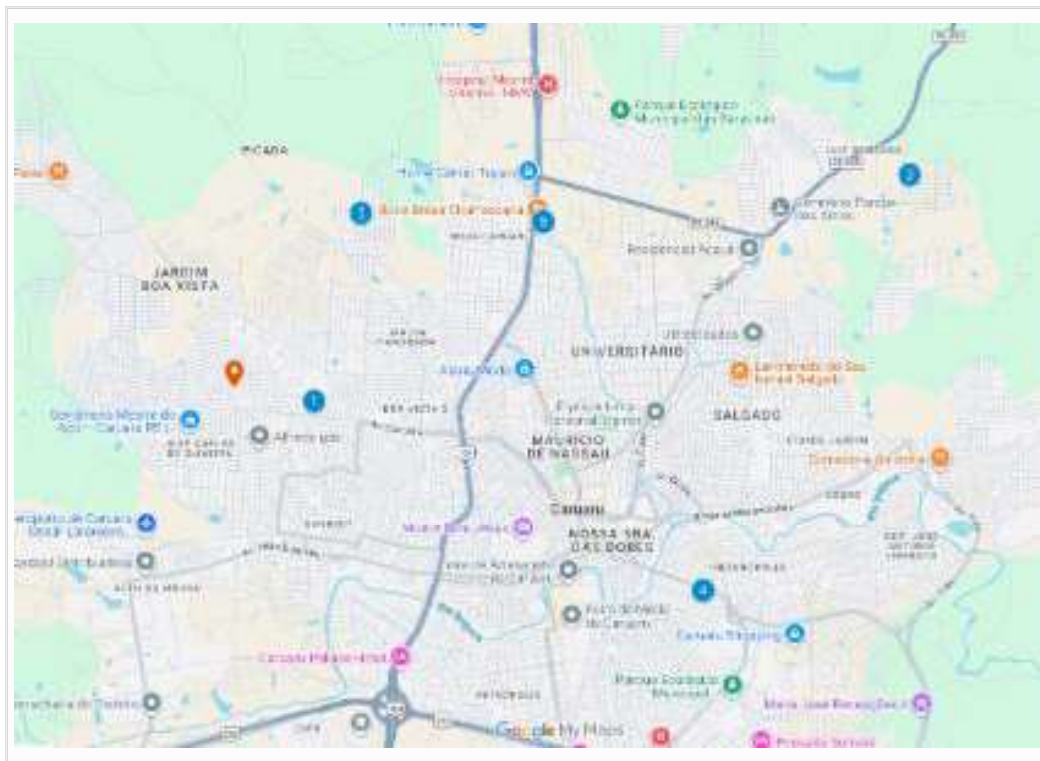
Vizinho esquerdo



Fachada



A placa de rua nao esta visível



Mapa



Satélite

