

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010353624	Data Solicitação 07/01/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 05218480320
Proponente JAIR PEREIRA LOPES	CPF/CNPJ 628.730.675-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bom Jardim	Número SN	Complemento LT 16 QD 32 UN 03 - Cond. Residencial Pereira		
Bairro Renascer - PHOC II	Município Camaçari	UF BA	CEP 42804621	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 20656	Núm. Registro de Imóveis 2º O.R.I. de Camaçari/BA	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 45.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 32.000,00

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) 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) 40.55
19 - Área Comum (em m²) 1	20 - Área Total (em m²) 40.55
21 - Área Averbada (em m²) 40.55	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	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

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 Regular
11 - Infraestrutura TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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 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) 43.57	04 - Testada/Frente (em metros) 1
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 0

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? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
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 uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só 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	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Danna Hill Soares Campos; CAU/CREA: 00A2937158; Data da Vistoria: 08/01/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas

AMOSTRAS

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 45.000,00
Fator de liquidez	0,7100
Valor de venda forçada	R\$ 32.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

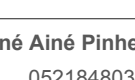
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 45.000,00
--	---------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Danna Hill Soares Campos; CAU/CREA: 00A2937158; Data da Vistoria: 08/01/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 23 de Abril de 2025



Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
05218480320

- 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



ID



VISTA



VISTA



VIZNHO ESQUERDO



ID VIZINHO ESQUERDO





Amostras

	Endereço:	Logradouro	Rua Araci	Número	SN	Complemento	-	Bairro:	Renascer - PHOC II	Cidade:	Camaçari	UF:	Bahia			
	3 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação:		Legrand corretora		Telefone:				
	CEP:		42800-970	Dist. Avaliando:		km	STATUS:		Oferta	Idade Aparente		20 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Casa Simples
	Valor de venda: R\$		90.000,00	Valor Residual: R\$		0,00	Preço por m²		900,00	Coordenadas		-12.7094427026169, -38.33290408943063				
	Frente		1,00	Área Terreno		1,00	Área privativa		100,00							
	Endereço:	Logradouro	Rua Aliança	Número	SN	Complemento	-	Bairro:	Camaçari de Dentro	Cidade:	Camaçari	UF:	Bahia			
	2 Dormitórios 2 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação:		Samara Rodrigues		Telefone:				
	CEP:		42804-549	Dist. Avaliando:		km	STATUS:		Oferta	Idade Aparente		20 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Casa Simples
	Valor de venda: R\$		110.000,00	Valor Residual: R\$		0,00	Preço por m²		1.122,45	Coordenadas		-12.70299507200778, -38.334728829880945				
	Frente		1,00	Área Terreno		1,00	Área privativa		98,00							
	Endereço:	Logradouro	Rua Araci	Número	SN	Complemento	-	Bairro:	Renascer - PHOC II	Cidade:	Camaçari	UF:	Bahia			
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação:		Legrand corretora		Telefone:				
	CEP:		42800-970	Dist. Avaliando:		km	STATUS:		Oferta	Idade Aparente		20 anos	Conservação	e - Reparos Simples	Padrão	Casa Simples
	Valor de venda: R\$		100.000,00	Valor Residual: R\$		0,00	Preço por m²		769,23	Coordenadas		-12.7094427026169, -38.33290408943063				
	Frente		1,00	Área Terreno		1,00	Área privativa		130,00							
	Endereço:	Logradouro	Rua Alagoíneas	Número	25	Complemento	-	Bairro:	Renascer - PHOC II	Cidade:	Camaçari	UF:	Bahia			
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação:		Mila		Telefone:				
	CEP:		42805-020	Dist. Avaliando:		km	STATUS:		Oferta	Idade Aparente		20 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Casa Simples
	Valor de venda: R\$		78.000,00	Valor Residual: R\$		0,00	Preço por m²		1.258,06	Coordenadas		-12.709756681256454, -38.33551119649486				
	Frente		1,00	Área Terreno		1,00	Área privativa		62,00							
	Endereço:	Logradouro	Avenida Luiz Gonzaga	Número	59	Complemento	-	Bairro:	Renascer - PHOC II	Cidade:	Camaçari	UF:	Bahia			
	2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação:		Caroline Vitória		Telefone:				
	CEP:		42804-565	Dist. Avaliando:		km	STATUS:		Oferta	Idade Aparente		20 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Casa Simples
	Valor de venda: R\$		80.000,00	Valor Residual: R\$		0,00	Preço por m²		1.250,00	Coordenadas		-12.716226454229682, -38.33719329183401				
	Frente		1,00	Área Terreno		1,00	Área privativa		64,00							

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	100,00	90.000,00	900,00	0,90	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 906,75
2	98,00	110.000,00	1.122,45	0,90	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.128,01
3	130,00	100.000,00	769,23	0,90	1,00	1,16	1,16	1,19	1,00	1,00	R\$ 1.041,85
4	62,00	78.000,00	1.258,06	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.193,98
5	64,00	80.000,00	1.250,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.191,04
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 1.092,32
Sanção das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 764,63
										Valor Máximo	R\$ 1.420,02

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	43,57 m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	40,55 m²	Valor do m²	R\$ 1.092,32	Valor do imóvel	R\$ 44.293,74
				Comercialização	R\$ 44.293,74
				Valor do Imóvel	R\$ 44.293,74
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 45.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -
Valor da Construção	R\$ 45.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 45.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7111 R\$ 32.000,00

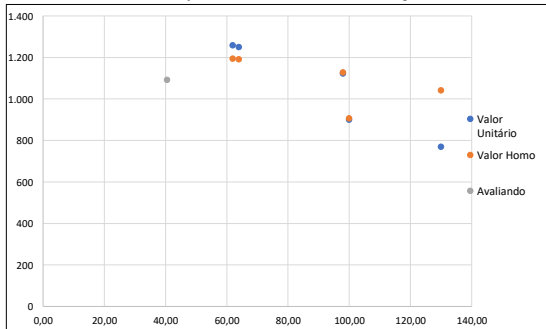
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Weslmann Aine Pinheiro e Pinheiro	CAU Nº	507040459
Local de data	São Paulo, 10 de janeiro de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Soma
1	Caracterização do imóvel avaliado	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\$ 45.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPU: 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.	
0,7111	32000