LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAH1454
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010300597**	**30/09/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Roberta de Souza Félix**	**A306092-6**
Proponente		CPF/CNPJ
ROGERIO BARBOSA JUNIOR		**321.887.788-12**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Maria Mercedes Fea	**268**	**Ap 74 bl 20**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Saboo	**Santos**	**SP**	**11085100**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**64355**	**1º CRI de Santos**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 255.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 183.000,00

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)
15

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
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
57.73

19 - Área Comum (em m²)
10.14

20 - Área Total (em m²)
67.87

21 - Área Averbada (em m²)
67.87

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Sul

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
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
1 Pavimento térreo, 9 Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal-baixo

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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
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-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0.14

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 habitalidade?

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

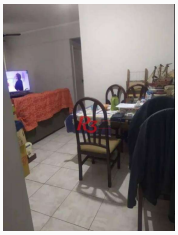
Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Abner Budziack Dourado dos Santos; CAU/CREA: 5070974207; Data da Vistoria: 01/10/2024. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta. O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel. Imóvel localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Boraceia - Bloco 20 do Condomínio Praias de Santos. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 230.000,00



Endereço
Rua Maria Mercedes Féa, 266/0 , Saboó

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
68,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 3.382,35**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santos-saboo-68m2-RS230000/id-23782055/?gal=1

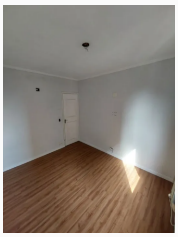
AMOSTRA 2 — R$ 265.000,00

Endereço
Rua Iguape, 0/0 , Saboó

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
65,00	**R$ 265.000,00**	**R$ 4.076,92**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saboo-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS265000-id-2729038339/

AMOSTRA 3 — R$ 255.000,00



Endereço
Rua Renata Câmara Agondi, 170/0 , Saboó

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
68,00	**R$ 255.000,00**	**R$ 3.750,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saboo-bairros-santos-com-garagem-68m2-venda-RS255000-id-2734079538/

AMOSTRA 4 — R$ 269.000,00

Endereço
Rua Flamínio Levy, 0/0 , Saboó

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
58,00	**R$ 269.000,00**	**R$ 4.637,93**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saboo-bairros-santos-com-garagem-58m2-venda-RS269000-id-2740488205/

AMOSTRA 5 — R$ 300.000,00

Endereço
Rua Flamínio Levy, 0/0 , Saboó

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
65,00	**R$ 300.000,00**	**R$ 4.615,38**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saboo-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS300000-id-2625423315/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 255.000,00**
Fator de liquidez	**0,7176**
Valor de venda forçada	**R$ 183.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 255.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Abner Budziack Dourado dos Santos; CAU/CREA: 5070974207; Data da Vistoria: 01/10/2024. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Descoberta. O IPTU apresentado não informa as áreas do imóvel. Imóvel localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Boraceia - Bloco 20 do Condomínio Praias de Santos. 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Outubro 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

FACHADA

FACHADA

IDENTIFICAÇÃO

VISTA RUA

VISTA RUA

CONFRONANTE A ESQUERDA

CONFRONANTE A ESQUERDA

CONFRONANTE A DIREITA

CONFRONANTE A DIREITA

CROQUI

CROQUI

INVESTCORP REAL ESTATE

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO Nº 95213

Amostras

Endereço:	Logradouro: Rua Maria Mercedes Féa		Número: 266	Complemento: -	Bairro: Saboó	Cidade: Santos	UF: São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					Fonte de informação: R3 REAL ESTATE		Telefone: (13) 3232-8400
CEP: 11085-100	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta		Idade Aparente: 25 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Apartamento Simples c/ Elevador
Valor de venda: R$ 230.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 3.382,35	Coordenadas: -23.93509, -46.34728		Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 68,00

Endereço:	Logradouro: Rua Iguape		Número: 0	Complemento: -	Bairro: Saboó	Cidade: Santos	UF: São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					Fonte de informação: VALENTE IMOBILIARIA & CORRETO		Telefone: (13) 3323-8881
CEP: 11095-000	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta		Idade Aparente: 15 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Apartamento Simples c/ Elevador
Valor de venda: R$ 265.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 4.076,92	Coordenadas: -23.93358, -46.35277		Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 65,00

Endereço:	Logradouro: Rua Renata Câmara Agondi		Número: 170	Complemento: -	Bairro: Saboó	Cidade: Santos	UF: São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					Fonte de informação: R3 Real Estate		Telefone: (13) 3232-8400
CEP: 11085-070	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta		Idade Aparente: 20 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Apartamento Simples c/ Elevador
Valor de venda: R$ 255.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 3.750,00	Coordenadas: -23.9339, -46.34803		Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 68,00

Endereço:	Logradouro: Rua Flamínio Levy		Número: 0	Complemento: -	Bairro: Saboó	Cidade: Santos	UF: São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					Fonte de informação: ACHEISANTOS IMOVEIS		Telefone: (13) 3288-1140
CEP: 11085-080	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta		Idade Aparente: 20 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Apartamento Simples c/ Elevador
Valor de venda: R$ 269.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 4.637,93	Coordenadas: -23.93244, -46.34876		Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 58,00

Endereço:	Logradouro: Rua Flamínio Levy		Número: 0	Complemento: -	Bairro: Saboó	Cidade: Santos	UF: São Paulo
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas					Fonte de informação: ACHEISANTOS IMOVEIS		Telefone: (13) 3288-1140
CEP: 11085-080	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta		Idade Aparente: 20 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Apartamento Simples c/ Elevador
Valor de venda: R$ 300.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 4.615,38	Coordenadas: -23.93303, -46.3486		Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 65,00

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	68,00	230.000,00	3.382,35	0,95	1,00	1,04	1,00	1,20	1,00	1,00	R$ 4.049,99
2	65,00	265.000,00	4.076,92	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 4.068,99
3	68,00	255.000,00	3.750,00	0,95	1,00	1,04	1,00	1,08	1,00	1,00	R$ 4.088,31
4	58,00	269.000,00	4.637,93	0,95	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	R$ 4.876,46
5	65,00	300.000,00	4.615,38	0,95	1,00	1,03	1,00	1,08	1,00	1,00	R$ 4.980,27
										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	R$ 4.412,80

Saneamento das Amostras (+/- 30%)		
	Valor Mínimo	R$ 3.088,96
	Valor Máximo	R$ 5.736,65

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00 m²	Valor do m²	0	Valor do terreno	R$ -
Área Privativa	57,73 m²	Valor do m²	R$ 4.412,80	Valor do Imóvel	R$ 254.751,18
		Comercialização	0,00		R$ 254.751,18
		Valor do Imóvel			R$ 254.751,18
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R$ 255.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R$ -	
Valor da Construção	R$ 255.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R$ 255.000,00	
Valor Anexo	R$ -	
Valor Anexo	R$ -	
Valor Anexo	R$ -	
Valor de Liquidez 0,7176	R$ 183.000,00	

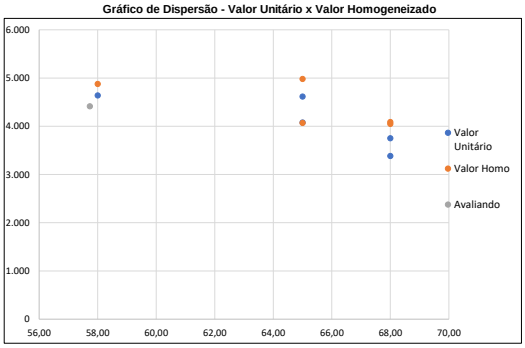
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa: INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional: Roberta de Souza Félix	CAU Nº: A306092-6
Local de data: São Paulo, 02 de outubro de 2024	Assinatura:	

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau 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 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	3
					10

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$ 255.000,00

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:	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. 0,7176 **183000**