LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAH0777
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010428870**	**25/09/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Roberta de Souza Félix**	**A306092-6**
Proponente		CPF/CNPJ
Webister De Brito Nunes		**011.873.835-62**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Senhor do Bonfim	**500**	**PAV TERREO**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Estocada	**Livramento de Nossa Sra**	**BA**	**46140000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Loja Comercial/Agencia	**24.571**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 245.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 149.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Loja

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

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
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
102.37

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
102.37

21 - Área Averbada (em m²)
102.37

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
2

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 Térreo 1 Pavimentos.

08 - Uso do Edifício
Misto

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Jardins

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepipedo

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Lazer
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
161.07

04 - Testada/Frente (em metros)
6.5

05 - Fundos (em metros)
0

06 - Lado Direito (em metros)
0

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0

08 - Fração ideal (em %)
50

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

15 - 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: Iury Rodrigues Ramos; CAU/CREA: 051251677-4; Data da Vistoria: 03/10/2024. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. 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 ponto comercial localizado no pavimento térreo na Rua Senhor do Bonfim, nº 500. Imóvel averbado como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de uma loja com acesso independentes direto para o logradouro sem portaria/guarita de acesso e área comum. O tipo do imóvel foi adotado conforme laudo anterior.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 260.000,00



Endereço
Rua Adelino Santos, 0/0 , Liberdade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
120,00	**R$ 260.000,00**	**R$ 2.166,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-liberdade-bairros-salvador-120m2-venda-RS260000-id-2622746322/

AMOSTRA 2 — R$ 220.000,00



Endereço
Rua Visconde do Rio Branco, 0/0 , Queimadinha

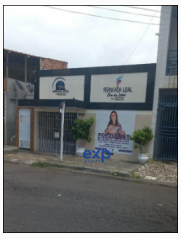
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
120,00	**R$ 220.000,00**	**R$ 1.833,33**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	**Baixo**	**Regular**

URL
https://ba.olx.com.br/regiao-de-feira-de-santana-e-alagoinhas/comercio-e-industria/loja-de-embalagens-completa-1341377315?lis=listing_1120

AMOSTRA 3 — R$ 650.000,00



Endereço
Av. Cel. José Pinto dos Santos, 643/0 , São João

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
240,00	**R$ 650.000,00**	**R$ 2.708,33**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Baixo**	**Nova|Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sao-joao-2995426857.html

AMOSTRA 4 — R$ 216.000,00



Endereço
Rua Antenor Moreira Pinho, 445/0 , Jardim Acacia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
113,00	**R$ 216.000,00**	**R$ 1.911,50**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-acacia-bairros-feira-de-santana-113m2-venda-RS216000-id-2725228414/

AMOSTRA 5 — R$ 200.000,00



Endereço
Rua Professor João Andréa, 0/0 , Vila Laura

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
80,00	**R$ 200.000,00**	**R$ 2.500,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-laura-bairros-salvador-80m2-venda-RS200000-id-2587886330/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 245.000,00**
Fator de liquidez	**0,6081**
Valor de venda forçada	**R$ 149.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 245.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Iury Rodrigues Ramos; CAU/CREA: 051251677-4; Data da Vistoria: 03/10/2024. Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização. 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 ponto comercial localizado no pavimento térreo na Rua Senhor do Bonfim, nº 500. Imóvel averbado como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de uma loja com acesso independentes direto para o logradouro sem portaria/guarita de acesso e área comum. O tipo do imóvel foi adotado conforme laudo anterior.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 7 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 do imóvel



identificação do logradouro



logradouro a direita



logradouro a esquerda



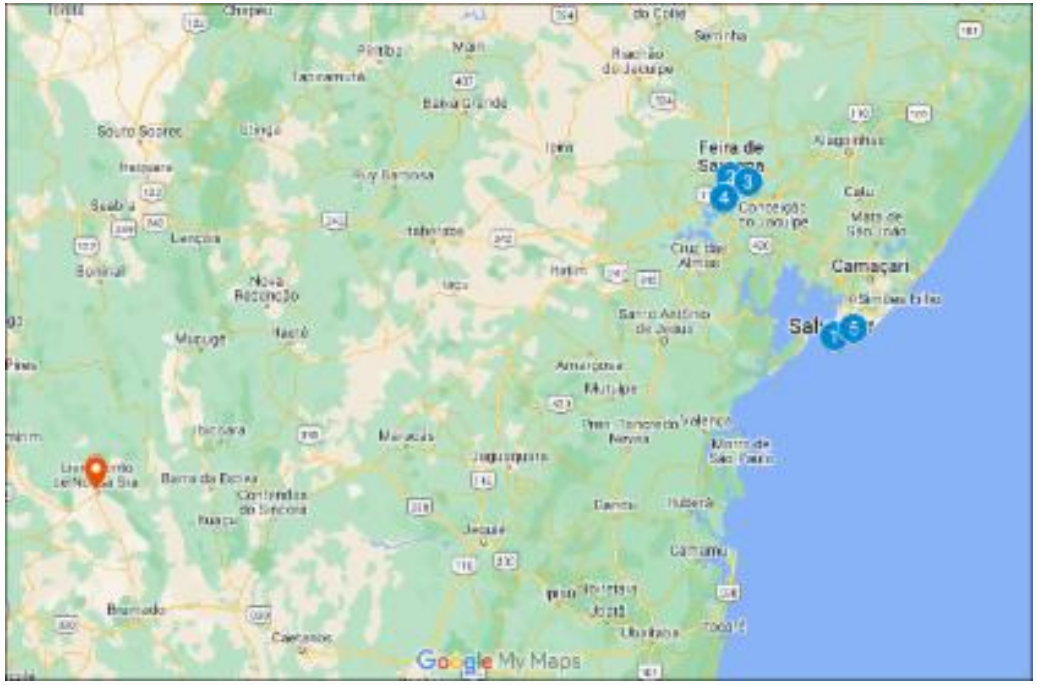
identificação do imóvel



vizinho direito



vizinho esquerdo



Mapa



Satelite

Amostras



Endereço:	Logradouro: Rua Adelino Santos	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Liberdade	Cidade: Salvador	UF: Bahia	
1 Escritório 1 Lavabo				Fonte de informação: Neves Corretores Associados		Telefone: (71) 98528-4151	
CEP: 40375-430	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta	Idade Aparente: 20 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador	
Valor de venda: R$ 260.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 2.166,67	Coordenadas: -12.9484, -38.48975	Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 120,00	



Endereço:	Logradouro: Rua Visconde do Rio Branco	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Queimadinha	Cidade: Feira de Santana	UF: Bahia	
1 Escritório 1 Lavabo				Fonte de informação: Wando		Telefone: (75) 99826-6643	
CEP: 40301-110	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta	Idade Aparente: 25 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador	
Valor de venda: R$ 220.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 1.833,33	Coordenadas: -12.24593, -38.96367	Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 120,00	



Endereço:	Logradouro: Av. Cel. José Pinto dos Santos	Número: 643	Complemento: -	Bairro: São João	Cidade: Feira de Santana	UF: Bahia	
1 Escritório 1 Lavabo				Fonte de informação: EXP		Telefone: (11) 3848-2090	
CEP: 44051-400	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta	Idade Aparente: 5 anos	Conservação: b - Novo/Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador	
Valor de venda: R$ 650.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 2.708,33	Coordenadas: -12.24398, -38.9508	Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 240,00	



Endereço:	Logradouro: Rua Antenor Moreira Pinho	Número: 445	Complemento: -	Bairro: Jardim Acacia	Cidade: Feira de Santana	UF: Bahia	
1 Escritório 1 Lavabo				Fonte de informação: REAL ESTATE VENDAS		Telefone: (15) 3190-9900	
CEP: 44004-424	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta	Idade Aparente: 20 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador	
Valor de venda: R$ 216.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 1.911,50	Coordenadas: -12.26922, -38.96476	Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 113,00	



Endereço:	Logradouro: Rua Professor João Andréa	Número: 0	Complemento: -	Bairro: Vila Laura	Cidade: Salvador	UF: Bahia	
1 Escritório 1 Lavabo				Fonte de informação: HABITAT NEGOCIOS IMOBILIARIO		Telefone: (71) 99250-1627	
CEP: 40270-390	Dist. Avaliando: km		STATUS: Oferta	Idade Aparente: 15 anos	Conservação: c - Regular	Padrão: Escritório Simples s/ Elevador	
Valor de venda: R$ 200.000,00	Valor Residual: R$ 0,00	Preço por m²: 2.500,00	Coordenadas: -12.9729, -38.48645	Frente: 0,00	Área Terreno: 0,00	Área privativa: 80,00	

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	120,00	260.000,00	2.166,67	0,95	0,90	1,04	1,00	1,20	1,00	1,00	R$ 2.400,64
2	120,00	220.000,00	1.833,33	0,95	0,95	1,04	1,00	1,30	1,00	1,00	R$ 2.282,19
3	240,00	650.000,00	2.708,33	0,95	0,95	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 2.733,43
4	113,00	216.000,00	1.911,50	0,95	0,95	1,03	1,00	1,20	1,00	1,00	R$ 2.180,87
5	80,00	200.000,00	2.500,00	0,95	0,90	0,94	1,00	1,13	1,00	1,00	R$ 2.353,36
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS							**R$ 2.390,10**

Saneamento das Amostras (+/- 30%)		
	Valor Mínimo	R$ 1.673,07
	Valor Máximo	R$ 3.107,13

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	161,07	m²	**Valor do m²**	R$ -	**Valor do terreno**	R$	-
Área Privativa	102,37	m²	**Valor do m²**	R$ 2.390,10	**Valor do Imóvel**	R$	244.674,29
			Comercialização	0,00		R$	244.674,29
			Valor do Imóvel			R$	244.674,29
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:						**R$**	**245.000,00**

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		R$ -	
Valor da Construção		R$ 245.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R$ 245.000,00	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor de Liquidez	**0,6081**	R$ 149.000,00	

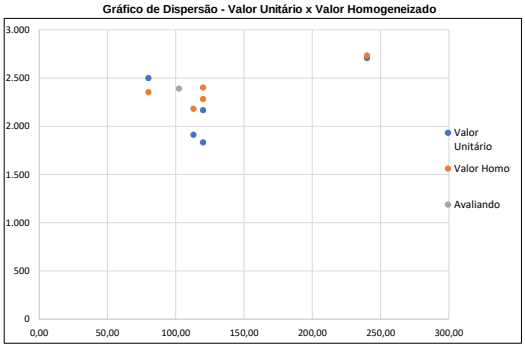
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa: **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS**	Nome do profissional: **Roberta de Souza Félix**	CAU Nº: **A306092-6**
Local de data: São Paulo, 07 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$ 245.000,00

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: **36** 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. 0,6082 **149000**