LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAI5372
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010207095**	**18/12/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro**	**5070404459**
Proponente		CPF/CNPJ
JAIME SOARES BOAVENTURA FILHO		**083.981.785-15**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Vale do Abaré	**729**	**Bloco U - Apto 401**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Sussuarana	**Salvador**	**BA**	**41213122**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**125561**	**2º Registro de Imóveis de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 190.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 137.000,00

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)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
2

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)
88.12

19 - Área Comum (em m²)
58.38

20 - Área Total (em m²)
146.5

21 - Área Averbada (em m²)
146.5

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
Dormitório	2	Externa	Externa	Externa
Sala	2	Externa	Externa	Externa
Banheiro	1	Externa	Externa	Externa
Terraço	1	Externa	Externa	Externa
Cozinha	1	Externa	Externa	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
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Quadra Esportiva
Salão de Festas
TV a Cabo
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Lazer
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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 - Fração ideal (em %)
0.29

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: Bruno Sales Azevedo; CAU/CREA: A123662-8; Data da Vistoria: 27/12/2024.
De acordo com o laudo anterior não há menção de vaga de garagem.
No local as vaga são rotativa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 189.000,00



Endereço
Rua Vale do Abaré, 729 , Sussuarana

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
86,00	**R$ 189.000,00**	**R$ 2.197,67**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://jblimoveis.com/imovel/apartamento-duplex-90-m2-condominio-residencial-life-iii/1133

AMOSTRA 2 — R$ 185.000,00



Endereço
Rua Vale do Abaré, 729 , Sussuarana

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
80,00	**R$ 185.000,00**	**R$ 2.312,50**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-com-2quartos-no-cond.-salvador-life3-3004475450.html

AMOSTRA 3 — R$ 250.000,00



Endereço
Av. Ulysses Guimarães, 1084 , Sussuarana

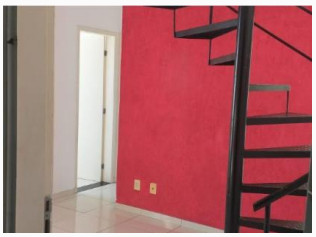
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
90,00	**R$ 250.000,00**	**R$ 2.777,78**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/2-4-condomi-nio-salvador-life-i-2998728233.html

AMOSTRA 4 — R$ 180.000,00



Endereço
Rua Vale do Abaré, 818 , Sussuarana

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
93,00	**R$ 180.000,00**	**R$ 1.935,48**

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

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/2-4-condomi-nio-salvador-life-ii-cobertura-3002837316.html

AMOSTRA 5 — R$ 230.000,00



Endereço
Rua Vale do Abaré, 818 , Sussuarana

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
102,00	**R$ 230.000,00**	**R$ 2.254,90**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sussuarana-bairros-salvador-com-garagem-102m2-venda-RS230000-id-2720981959/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 190.000,00**
Fator de liquidez	**0,7210**
Valor de venda forçada	**R$ 137.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 190.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Bruno Sales Azevedo; CAU/CREA: A123662-8; Data da Vistoria: 27/12/2024.
De acordo com o laudo anterior não há menção de vaga de garagem. No local as vaga são rotativa

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 3 de Janeiro de 2025



Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro
5070404459

- 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



Logradouro



Vista da rua



Vista da rua



Fachada



Identificacao



Localização



Localização amostras

INVESTCORP REAL ESTATE

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO Nº 10207095

Amostras



Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	Rua Vale do Abaré	729	-	Sussuarana	Salvador	Bahia

3 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha

CEP:	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Telefone:
41213-122					Julliano Luna	(71) 9 9942-8999

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Idade Aparente	Conservação	Padrão
189.000,00	0,00	2.197,67	-12.936814, -38.449054	10 anos	b - Novo/Regular	Apartamento Simples s/ Elevador

Frente	Área Terreno	Área privativa
0,00	0,00	86,00



Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	Rua Vale do Abaré	729	-	Sussuarana	Salvador	Bahia

2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha

CEP:	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Telefone:
41213-122					MARCIO ALISSON	(71) 987993892

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Idade Aparente	Conservação	Padrão
185.000,00	0,00	2.312,50	-12.936814, -38.449054	10 anos	b - Novo/Regular	Apartamento Simples s/ Elevador

Frente	Área Terreno	Área privativa
0,00	0,00	80,00



Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	Av. Ulysses Guimarães	1084	-	Sussuarana	Salvador	Bahia

2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas

CEP:	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Telefone:
41213-122					Mary Rocha	(71) 99678-2153

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Idade Aparente	Conservação	Padrão
250.000,00	0,00	2.777,78	-12.935403, -38.451873	10 anos	b - Novo/Regular	Apartamento Simples s/ Elevador

Frente	Área Terreno	Área privativa
0,00	0,00	90,00



Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	R. Vale do Abaré	818	-	Sussuarana	Salvador	Bahia

2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas

CEP:	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Telefone:
41213-122					Mary Rocha	(71) 99678-2153

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Idade Aparente	Conservação	Padrão
180.000,00	0,00	1.935,48	-12.935962, -38.449797	20 anos	c - Regular	Apartamento Simples s/ Elevador

Frente	Área Terreno	Área privativa
0,00	0,00	93,00



Endereço:	Logradouro	Número	Complemento	Bairro:	Cidade:	UF:
	R. Vale do Abaré	818	-	Sussuarana	Salvador	Bahia

3 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas

CEP:	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta	Fonte de informação:	Telefone:
41213-122					Carlos Baraúna e Giancássio Fialho	(71) 99256-2418

Valor de venda: R$	Valor Residual: R$	Preço por m²	Coordenadas	Idade Aparente	Conservação	Padrão
230.000,00	0,00	2.254,90	-12.935962, -38.449797	20 anos	c - Regular	Apartamento Simples s/ Elevador

Frente	Área Terreno	Área privativa
0,00	0,00	102,00

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	86,00	189.000,00	2.197,67	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 1.985,48
2	80,00	185.000,00	2.312,50	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 2.052,16
3	90,00	250.000,00	2.777,78	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	0,94	1,00	R$ 2.387,98
4	93,00	180.000,00	1.935,48	0,90	1,00	1,01	1,00	1,19	0,92	1,00	R$ 1.963,24
5	102,00	230.000,00	2.254,90	0,90	1,00	1,04	1,00	1,19	0,93	1,00	R$ 2.372,05
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS							R$ 2.152,18

Saneamento das Amostras (+/- 30%)		
	Valor Mínimo	R$ 1.506,53
	Valor Máximo	R$ 2.797,84

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	25.223,35	m²	Valor do m²	R$	-	Valor do terreno	R$ -
Área Privativa	88,12	m²	Valor do m²	R$	2.152,18	Valor do Imóvel	R$ 189.650,26
			Comercialização		0,00		R$ 189.650,26
			Valor do Imóvel				R$ 189.650,26
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:							R$ 190.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		R$ -	
Valor da Construção		R$ 190.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado		R$ 190.000,00	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor Anexo		R$ -	
Valor de Liquidez	0,7210	R$ 137.000,00	

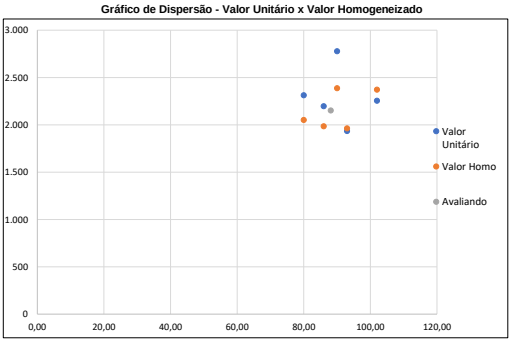
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa		Nome do profissional	CAU Nº
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS		Wesllianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	5070404459
Local de data		Assinatura	
São Paulo, 30 de dezembro de 2024			

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$ 190.000,00

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. 0,7211 **137000**