

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010447547	Data Solicitação 26/09/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SILVESTRE SOLUÇÕES COMÉRCIO VAREJISTA EM INFORMÁTICA LTDA		CPF/CNPJ 12.219.310/0001-80

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Afonso Pena	Número 461	Complemento	
Bairro Santo Amaro	Município Recife	UF PE	CEP 50050130
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 44.236	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE RECIFE-PE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
411,00m ²	206,00m ²
R\$ 2.024,77/m ²	R\$ 3.275,43/m ²
R\$ 832.179,84	R\$ 674.739,39
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.507.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.055.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Prédio Comercial	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 - Nº Pavimentos da Unidade 2
11 - Nº de Banheiros 0	12 - Nº de Dormitórios 0
13 - Nº de Vagas Cobertas 0	14 - Nº de Vagas Descobertas 2
15 - Nº de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 448,48
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 448,48
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 448,48
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Escritório	1	-	-	-
Lavabo	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Comercial	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
100,00

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? Não	04 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 448,48m², divergente do que consta na matrícula (0,00m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 448,48m², divergente do que consta no IPTU (206,00m²). No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 411,00m², divergente do que consta no IPTU (420,00m²).
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Leonardo Silveira; CAU/CREA: 051004770-0;Data da Vistoria: 06/10/2025.
 Trata-se 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. Área de terreno e construída conforme laudo anterior. Coordenadas: -8.04791, -34.90166.

Caso fosse considerada área total para cálculo valor de avaliação R\$ 2.301.000,00 e liquidação R\$ 1.611.000,00.
 Valor de avaliação considerando área documentadas R\$ 1.507.000,0 e liquidação 1.055.000,00.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 800.000,00

	Endereço Rua do Sossego, S/N/0, SANTO AMARO
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 800.000,00
	Área do terreno 486,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-amaro-bairros-recife-486m2-venda-RS800000-id-2815139416/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 R\$ 1.100.000,00

	Endereço Rua Arnóbio Marques, S/N/0, SANTO AMARO
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 1.100.000,00
	Área do terreno 720,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive de 5% a 10%
	URL https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/excelente-para-investimento-630781702?lis=listing_1100

AMOSTRA 3 R\$ 2.000.000,00

	Endereço R. da Aurora, 1147/0, SANTO AMARO
	Tipo de Imóvel Prédio Comercial
	Qtd. Quartos 1
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 483,00
	Valor R\$ 2.000.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 480,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santo-amaro-bairros-recife-480m2-venda-RS2000000-id-2743063070/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 R\$ 1.500.000,00

	Endereço R. das Creoulas, 182/0, Graças
	Tipo de Imóvel Prédio Comercial
	Qtd. Quartos 12
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 250,00
	Valor R\$ 1.500.000,00
	Idade aparente 10
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 315,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-12-quartos-gracas-bairros-recife-315m2-venda-RS1500000-id-2803207614/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 R\$ 1.600.000,00

	Endereço R. Amélia, 372/0, Graças
	Tipo de Imóvel Prédio Comercial
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 360,00
	Valor R\$ 1.600.000,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 420,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-gracas-bairros-recife-com-garagem-360m2-venda-RS1600000-id-2506654004/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	5	Novo Regular	60	8,33	0,003	20	0,038
2							
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
4	10	Regular	60	16,67	0,025	20	0,096
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	206,00	R\$ 2.057,00	1,66	0,038	R\$ 3.275,43	R\$ 674.739,39
2						
3	483,00	R\$ 2.057,00	1,21	0,164	R\$ 2.073,90	R\$ 1.001.693,85
4	250,00	R\$ 2.057,00	1,66	0,096	R\$ 3.079,38	R\$ 769.844,59
5	360,00	R\$ 2.057,00	1,21	0,209	R\$ 1.962,27	R\$ 706.416,09

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	486,00	R\$ 800.000,00	R\$ 1.646,09	1,00	0,95	1,05	1,20	1,00	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 1.954,73
2	720,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.527,78	1,00	0,95	1,07	1,20	1,11	-	-	-	-	-	1,380	S	R\$ 2.002,92
3	480,00	R\$ 998.306,15	R\$ 2.079,80	1,00	0,95	1,04	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 2.054,85
4	315,00	R\$ 730.155,41	R\$ 2.317,95	1,00	0,95	0,94	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 2.069,93
5	420,00	R\$ 893.583,91	R\$ 2.127,58	1,00	0,95	1,01	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 2.041,41

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.024,77	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.417,34	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.632,20
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

Nº elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.024,77	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.993,03	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 2.056,50
Desvio padrão 46.3792	Coef. Variação 2.2906	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.0313

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 411,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 2.024,77	Valor parcial (R\$) R\$ 832.179,84
Área construída averbada (m²) 206,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.275,43	Valor parcial (R\$) R\$ 674.739,39

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.506.919,23
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.507.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.055.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.507.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Fevereiro de 2026

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

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 DENCIAL 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



Identificacao



Vista da rua



Logradouro



Fachada



Vista da rua

