

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010298086	Data Solicitação 12/12/2025
Empresa responsável EPL - ENGENHARIA COM E REP LTDA	Avaliador responsável EPL Engenharia	CREA CREA 0401136868
Proponente David De Freitas Araujo		CPF/CNPJ 024.629.931-26

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Pedro Teixeira	Número 725	Complemento Res. Paradise SKY, Torre 4, Apto nº 503	
Bairro Dom Pedro I	Município Manaus	UF AM	CEP 69040000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 12.962	Núm. Registro de Imóveis 5º	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
64,64m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 6.950,85/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 449.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 353.000,00

QUESTIONÁRIO

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 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 64,64
19 - Área Comum (em m²) 56,90	20 - Área Total (em m²) 121,54
21 - Área Averbada (em m²) 121,54	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar/jantar	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
Terraço	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
Suíte	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
Banheiro da suíte	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
Dormitório	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
Banheiro social	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
Cozinha	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna
Área de serviço	1	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna	Sem vistoria interna

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 13	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 204	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Térreo com 3 apartamentos , 12 Tipos com 4 apartamentos por andar	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa 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 Parque	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-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 0,39

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 - Sem vistoria interna	02 - Nome Acompanhante Vistoria Sem vistoria interna
03 - Contato Telefônico Acompanhante Sem vistoria interna	04 - Observações Finais Vistoria interna do imóvel não foi procedida em comum acordo com o solicitante. Para efeito de cálculo e comparativo de valores foram adotadas as características quantitativa e qualitativas consultada nos documentos do imóveis e outras definidas pelo avaliador como situação paradigma.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 500.000,00		
	Endereço Avenida Pedro Teixeira, 725/Paradise Sky, 2º andar , Dom Pedro I		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
	Área privativa 84,00	Valor R\$ 500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.952,38
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/condominio-paradise-sky-com-3-dormitorios-nascente-1430847889?lis=listing_1001		
AMOSTRA 2	R\$ 530.000,00		
	Endereço Avenida Pedro Teixeira, 725/Paradise Sky, 1º andar , Dom Pedro I		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
	Área privativa 84,00	Valor R\$ 530.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.309,52
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/condominio-paradise-sky-1230132045?lis=listing_1001		
AMOSTRA 3	R\$ 515.000,00		
	Endereço Avenida Pedro Teixeira, 725/Paradise Lake, 1º andar , Dom Pedro I		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
	Área privativa 64,64	Valor R\$ 515.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.967,20
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/condominio-paradise-lake-2-dorms-1-suite-dom-pedro-1451308570?lis=listing_1001		
AMOSTRA 4	R\$ 470.000,00		
	Endereço Avenida Pedro Teixeira, 725/Paradise Lake, 1º andar , Dom Pedro I		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
	Área privativa 64,64	Valor R\$ 470.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.271,04
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/apartamento-no-paradise-lake-2-quartos-dom-pedro-1455591238?lis=listing_1001		
AMOSTRA 5	R\$ 480.000,00		
	Endereço Avenida Pedro Teixeira, 725/Paradise Lake, 6º andar , Dom Pedro I		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
	Área privativa 64,64	Valor R\$ 480.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.425,74
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular
	URL https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/imoveis/condominio-paradise-lake-2-quartos-69m-mobiliado-porteira-fechada-1462196415?lis=listing_1001		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	84,00	R\$ 5.952,38	0,95	1,00	1,05	1,07	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 6.333,33
2	84,00	R\$ 6.309,52	0,95	1,00	1,06	1,07	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 6.773,27
3	64,64	R\$ 7.967,20	0,95	0,91	1,06	1,00	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 7.341,78
4	64,64	R\$ 7.271,04	0,95	1,00	1,06	1,00	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 7.321,94
5	64,64	R\$ 7.425,74	0,95	1,00	0,99	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 6.983,91
		R\$ 6.985,18												R\$ 6.950,85

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Andar), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.950,85	R\$ 4.865,59	R\$ 9.036,10

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.950,85	R\$ 6.663,69	R\$ 7.238,00

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
419.6674	6.0376	1.53	0.0826

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
64,64	R\$ 6.950,85	R\$ 449.302,72

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 449.302,72
Fator de liquidez	0,7857
Valor de venda forçada	R\$ 353.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 449.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Manaus, Terça-feira, 16 de Dezembro de 2025

Patro Henrique

EPL Engenharia
CREA 0401136868

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.

15/12/2025 10:28

3°5'24"S / 60°2'46"W



Fachada do Condomínio

15/12/2025 10:28

3°5'24"S / 60°2'46"W



Fachada do Condomínio

15/12/2025 10:28

3°5'24"S / 60°2'47"W



Vista do logradouro de situação

15/12/2025 10:28

3°5'24"S / 60°2'47"W



Vista do logradouro de situação

15/12/2025 10:28

3°5'24"S / 60°2'46"W



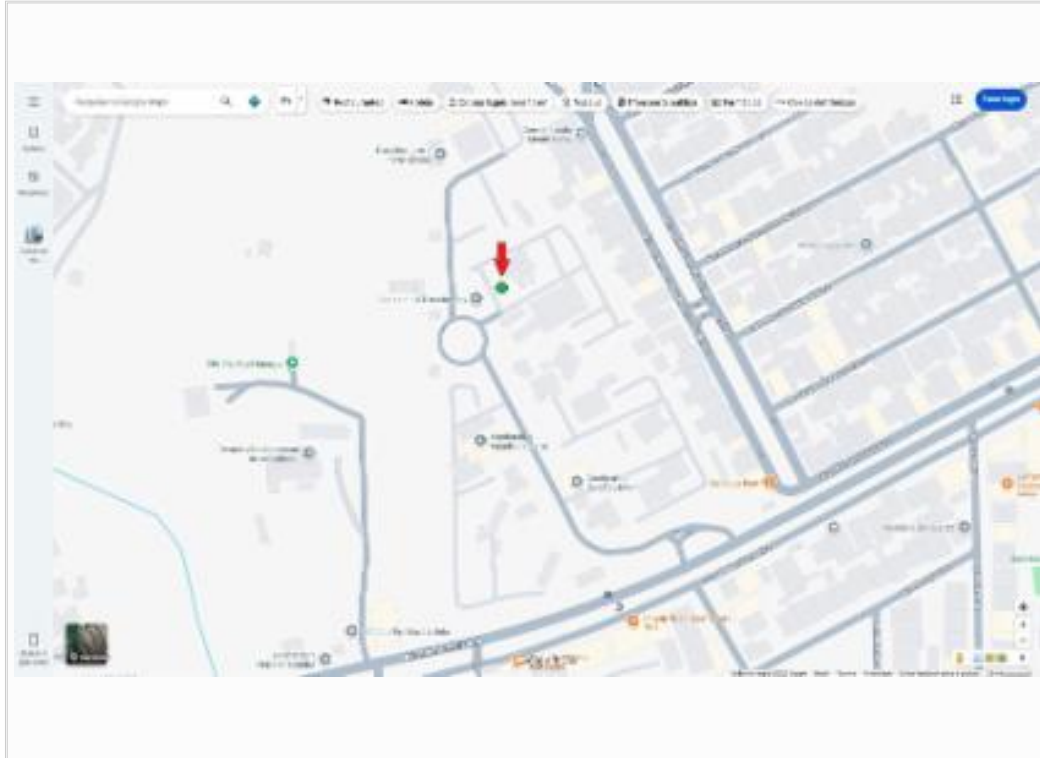
Guarita de acesso ao condomínio

15/12/2025 10:28

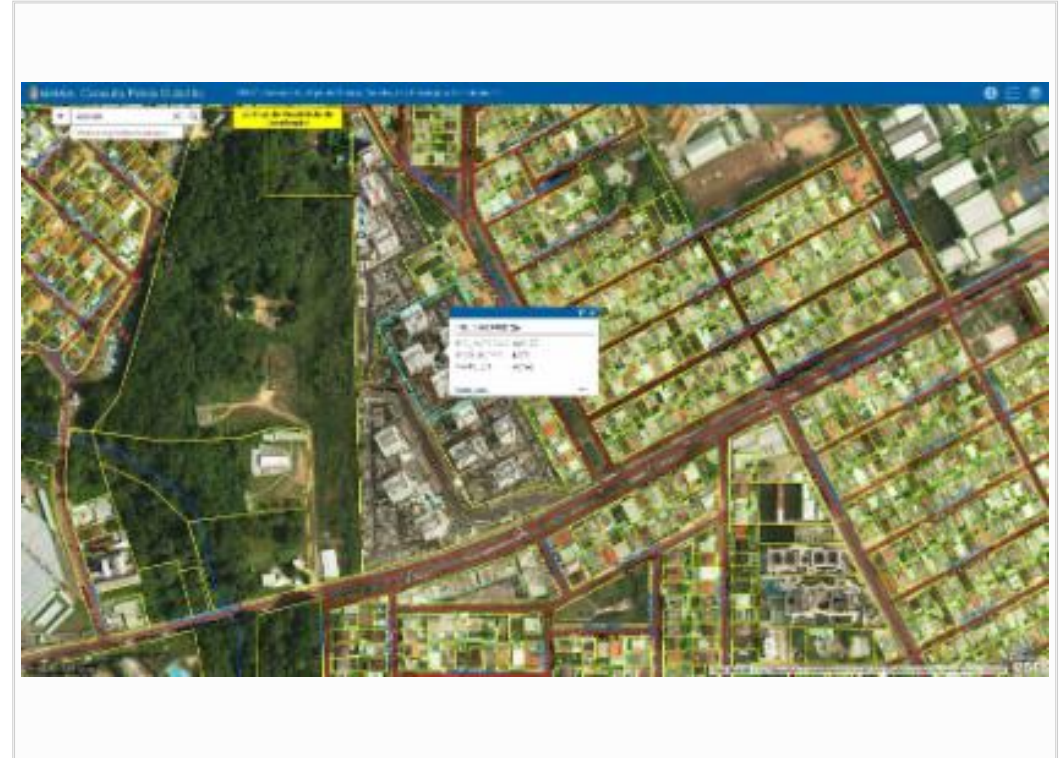
3°5'24"S / 60°2'46"W



Identidade visual e numérica do condomínio



Mapa de Localização



Mapa de Quadra