

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010293505	Data Solicitação 12/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ANDRE NADSON SILVA PAES		CPF/CNPJ 035.846.394-76

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Babaçu	Número s/n	Complemento AP 203 ED MAR E SOL LT 1-A QD C-1	
Bairro Merepe	Município Ipojuca	UF PE	CEP 55593054
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 11419	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III
ÁREA PRIVATIVA	39,45m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.194,04/m²
VALOR DE MERCADO	R\$ 284.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA	R\$ 195.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
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 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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 39,45
19 - Área Comum (em m²) 20,40	20 - Área Total (em m²) 59,85
21 - Área Averbada (em m²) 59,85	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 5	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,03

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

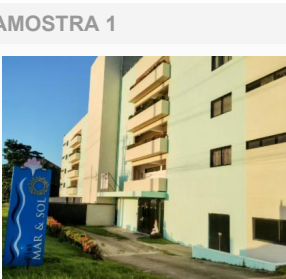



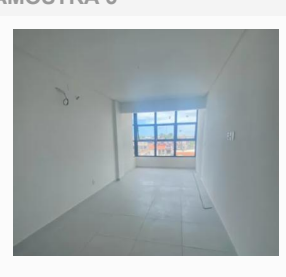
CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Larissa Millena da Rocha Lima ; CAU/CREA: A1563130; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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 construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Babaçu, S/N/0 , Porto de Galinhas
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 50,00
	Valor R\$ 350.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-com-garagem-50m2-venda-RS350000-id-2692754692/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 2	R\$ 289.000,00
	Endereço Rua Babaçu, S/N/0 , Porto de Galinhas
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 1
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 40,00
	Valor R\$ 289.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.225,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-com-garagem-40m2-venda-RS289000-id-2779649619/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 3	R\$ 480.000,00
	Endereço Rua Imbuzeiro, S/N/0 , Porto de Galinhas
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 62,00
	Valor R\$ 480.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.741,94
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-2-quartos-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-com-garagem-62m2-venda-RS480000-id-2804338420/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 4	R\$ 480.000,00
	Endereço Alameda Loly, S/N/0 , Praia do Cupe
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 62,00
	Valor R\$ 480.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.741,94
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-com-garagem-62m2-venda-RS480000-id-2726149741/?source=ranking%2Cp
AMOSTRA 5	R\$ 190.000,00
	Endereço Rua Jacarandá, S/N/0 , Porto de Galinhas
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 1
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 23,00
	Valor R\$ 190.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.260,87
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-porto-de-galinhas-bairros-ipojuca-com-garagem-23m2-venda-RS190000-id-2698068475/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	50,00	R\$ 7.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	-	-	-	1,060	S	R\$ 7.049,00
2	40,00	R\$ 7.225,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.863,75
3	62,00	R\$ 7.741,94	0,95	1,00	1,00	0,89	1,00	1,06	-	-	-	0,950	S	R\$ 6.987,10
4	62,00	R\$ 7.741,94	0,95	1,00	1,00	0,89	1,00	1,06	-	-	-	0,950	S	R\$ 6.987,10
5	23,00	R\$ 8.260,87	0,95	1,00	1,00	1,14	0,96	0,93	-	-	-	1,030	S	R\$ 8.083,26
		R\$ 7.593,95												R\$ 7.194,04

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.194,04	R\$ 5.035,83	R\$ 9.352,26

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 7.194,04	R\$ 6.850,82	R\$ 7.537,27

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
501.6199	6.9727	1.53	0.0954

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
39,45	R\$ 7.194,04	R\$ 283.804,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 283.804,98
Fator de liquidez	0,6877
Valor de venda forçada	R\$ 195.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 284.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Larissa Millena da Rocha Lima ; CAU/CREA: A1563130; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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 construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Agosto de 2025

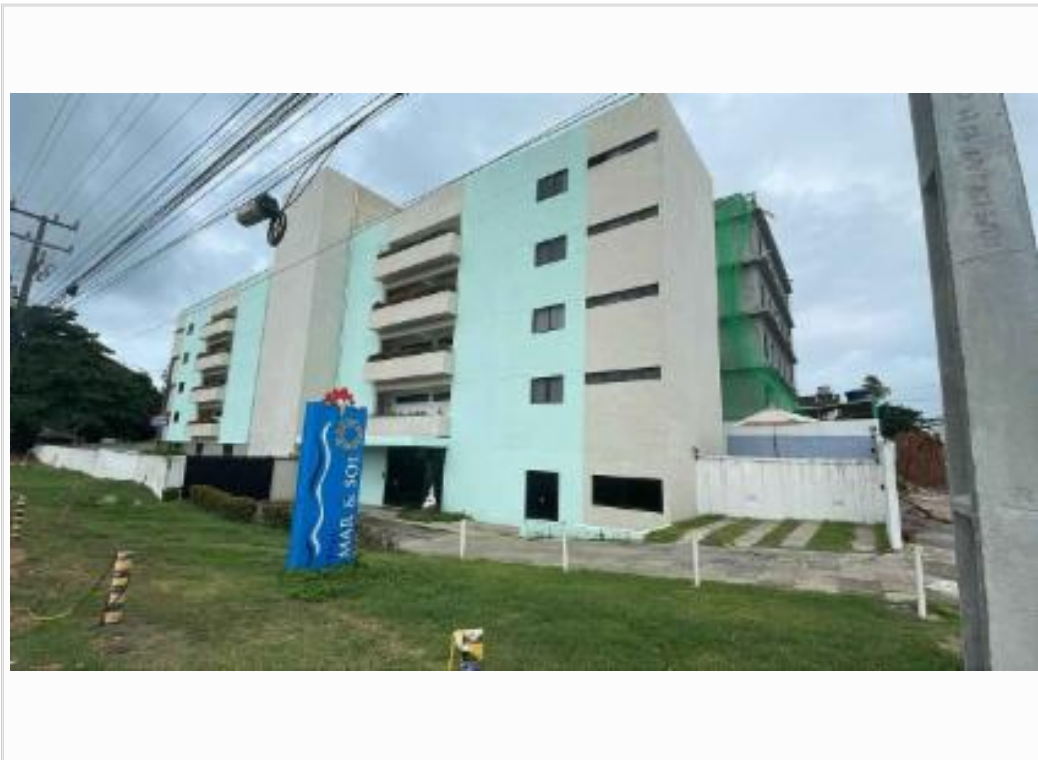


Heraldo Shoji Munakata
5060383263

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 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 avaliando



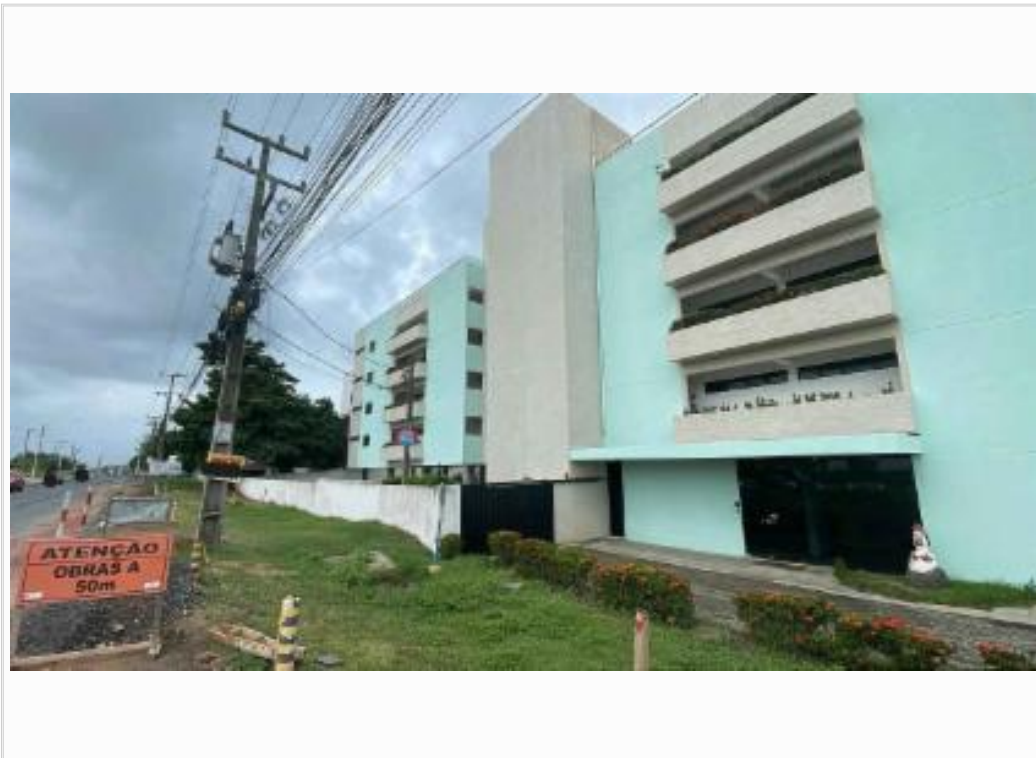
logradouro a direita



logradouro a esquerda



fachada avaliando



fachada avaliando



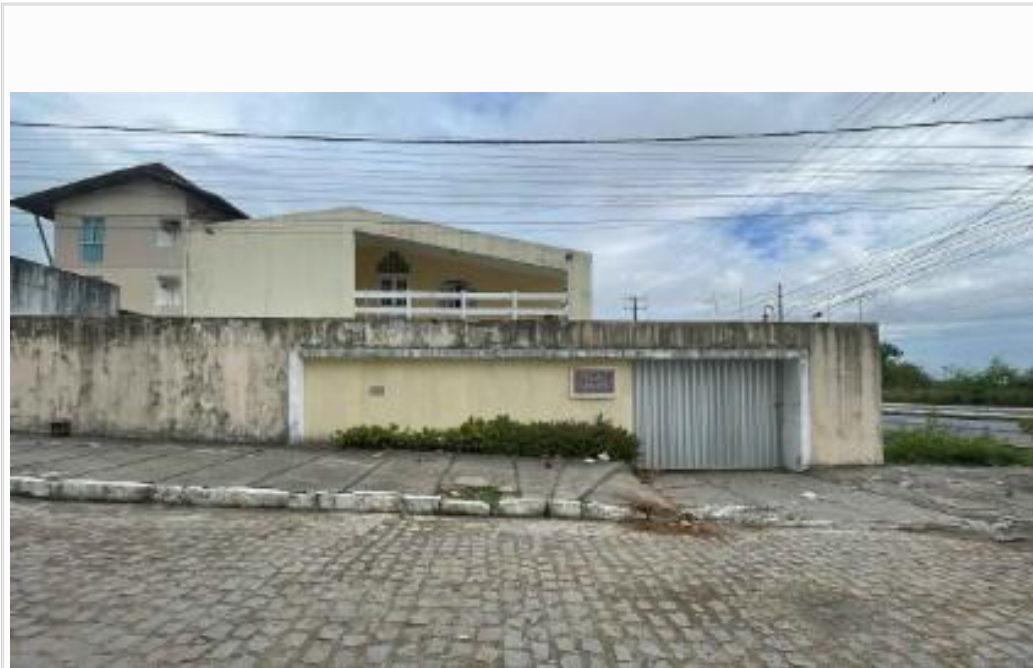
identificação do condomínio



identificação



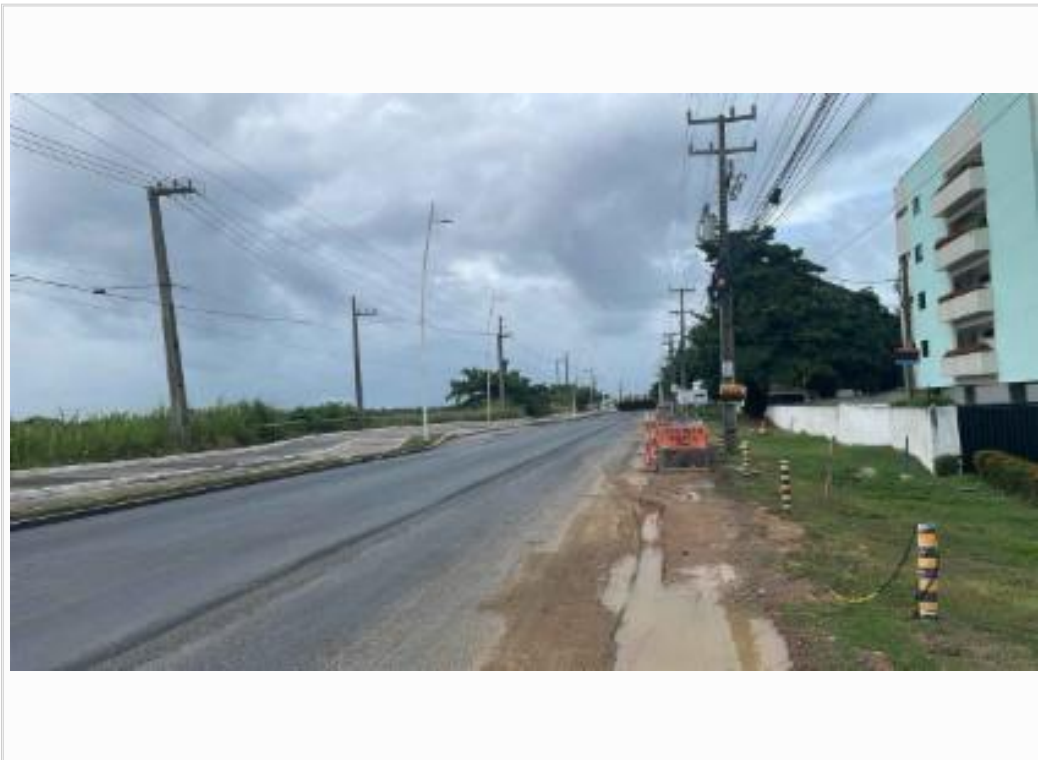
vizinho esquerdo fundo



vizinho frente



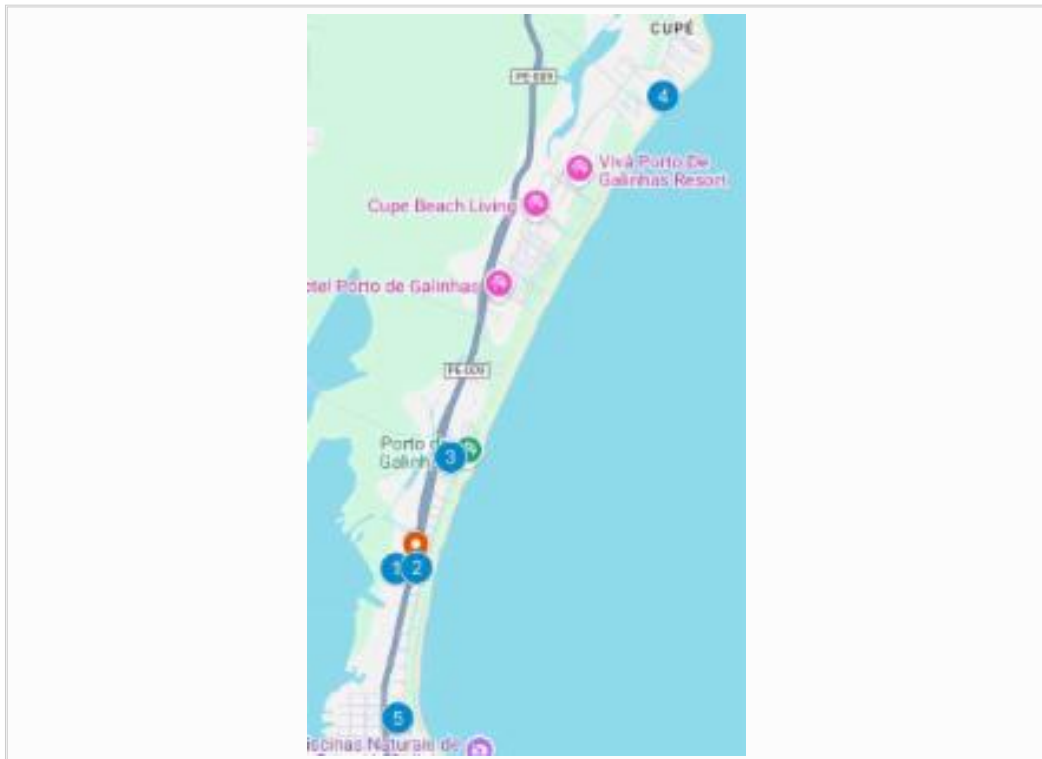
vizinho direito fundo



logradouro lateral a direita



logradouro lateral a esquerda



mapa de amostras



mapa do avaliando