

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 141402311467	Data Solicitação 22/08/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ALDRIN HENRIQUE SILVA BARROS		CPF/CNPJ 696.015.774-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Professor Jorge Cahú	Número 927	Complemento Apto. 404, BL C, Ed. Porto do Mar Residence	
Bairro Piedade	Município Jaboatão dos Guararapes	UF PE	CEP 54410450
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 56.508	Núm. Registro de Imóveis CRI de Jaboatão dos	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 307.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 215.000,00**

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) 15
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 76,83
19 - Área Comum (em m²) 30,39	20 - Área Total (em m²) 107,22
21 - Área Averbada (em m²) 107,22	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Playground Quadra Esportiva 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 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 Rede Bancária 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 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 %) 1,04

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 -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 320.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Professor Jorge Cahú, 927 , Piedade
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 78,00	Valor R\$ 320.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.102,56
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-78m2-venda-RS320000-id-2761409120/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Professor Jorge Cahú, 927 , Piedade
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 76,00	Valor R\$ 350.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.605,26
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-76m2-venda-RS350000-id-2820769220/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Professor Jorge Cahú, 801 , Piedade
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 67,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.477,61
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-67m2-venda-RS240000-id-2667512997/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4	R\$ 290.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor Aniceto Varejão, 1100 , Piedade
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 59,00	Valor R\$ 290.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.915,25
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-59m2-venda-RS290000-id-2788151760/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor Aniceto Varejão, 1100 , Piedade
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 60,00	Valor R\$ 300.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-60m2-venda-RS300000-id-2829465430/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 307.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda líquida	R\$ 215.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 307.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 56.508 do Registro de Imóveis de Jabotão dos Guararapes - PE: área privativa de 76,83 m², área comum de 30,39 m², área total de 107,22 m² e fração ideal de 0,010417.
- Informações extraídas do IPTU nº 1.3100.389.04.0150.0064.9: Terreno com 4.235,00 m² e Construção com 107,22m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 76,83 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 30.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de avaliação inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01 e 02, que variam de R\$3.600,00 a R\$4.100,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Edifício Porto do Mar Residence, conforme documentação fornecida.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 27 de Agosto de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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



Identificação condomínio



Vista da via



Vista da via

OS: 141402311467

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Edifício Porto do Mar Residence

Logradouro: Rua Professor Jorge Cahú, 927

Andar:

Complemento: Apto. 404, BL C, Ed.
Porto do Mar Residence

CEP: 54410-450

Bairro: Piedade

Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 76,83Unitário (R\$/ m^2): 3.992,70

Valor (R\$): 306.758,87

Valor adotado (R\$):
307.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Professor Jorge Cahú, 927				
CEP: 54410-450	Bairro: Piedade	Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: S&S Dantas Imóveis		Contato:	Telefone: (81) 9971-85529	
Área Privativa: 78,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EjM5kTMxITM				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Professor Jorge Cahú, 927				
CEP: 54410-450	Bairro: Piedade	Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Hub Diniz Rebeca Francisca		Contato:	Telefone: (81) 9998-34727	
Área Privativa: 76,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 350.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IjM5kTMxITM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Professor Jorge Cahú, 801				
CEP: 54410-450	Bairro: Piedade	Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Teodomiro Alves De Lima		Contato:	Telefone: (81) 9965-44999	
Área Privativa: 67,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 300.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MjM5kTMxITM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Doutor Aniceto Varejão, 1100				
CEP: 54420-310	Bairro: Piedade	Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Âncora Imobiliária Ltda		Contato:	Telefone: (81) 2123-3333	
Área Privativa: 59,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 290.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QjM5kTMxITM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Doutor Aniceto Varejão, 1100				
CEP: 54420-310	Bairro: Piedade	Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Jr2 Negócios Imobiliários		Contato:	Telefone: (81) 9825-25445	
Área Privativa: 60,00 m ²	Data: 27/08/2025	Valor: R\$ 300.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UjM5kTMxITM				

OS: 141402311467

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	320.000,00	78,00	0,9	3.692,31	80	1,0000	1,0000	1,0038	1,0000	1,0019	1,0000	20,96	3.713,27	1,0057	3.713,27
2	350.000,00	76,00	0,9	4.144,74	80	1,0000	1,0000	0,9973	1,0000	0,9986	1,0000	-16,86	4.127,87	0,9959	4.127,87
3	300.000,00	67,00	0,9	4.029,85	80	1,0638	1,0000	0,9664	1,0000	0,9830	1,0000	1,68	4.031,53	1,0004	4.031,53
4	290.000,00	59,00	0,9	4.423,73	80	1,0000	1,0000	0,9361	1,0000	0,9675	1,0000	-426,23	3.997,50	0,9036	3.997,50
5	300.000,00	60,00	0,9	4.500,00	80	1,0000	1,0000	0,9401	1,0000	0,9696	1,0000	-406,69	4.093,31	0,9096	4.093,31

Resumo dos Resultados

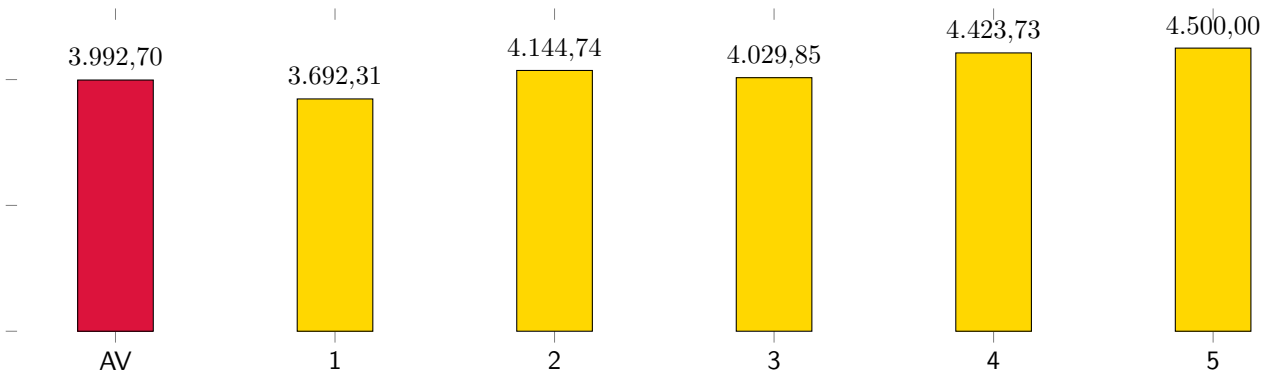
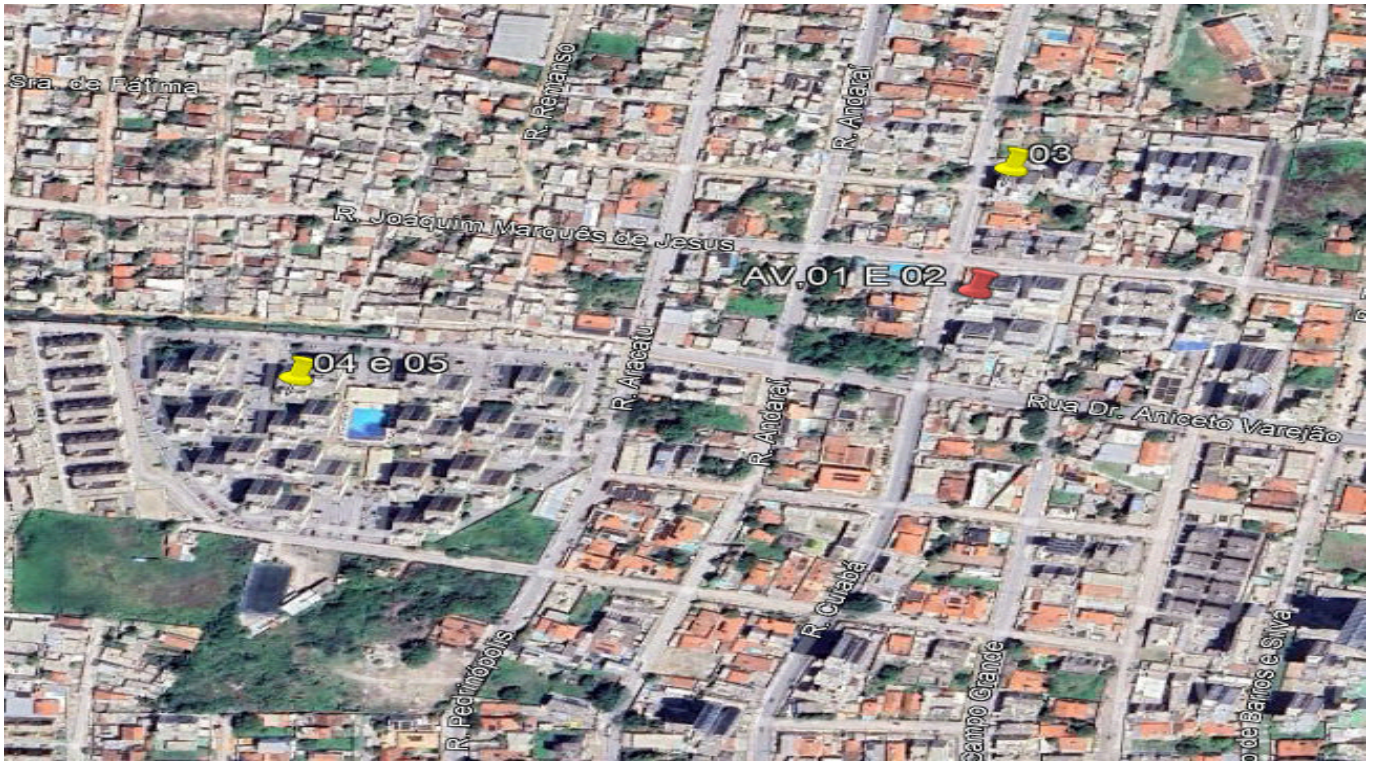
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.992,70	164,18	5.190,51	2.794,89	4,11	5,64	306.758,87

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

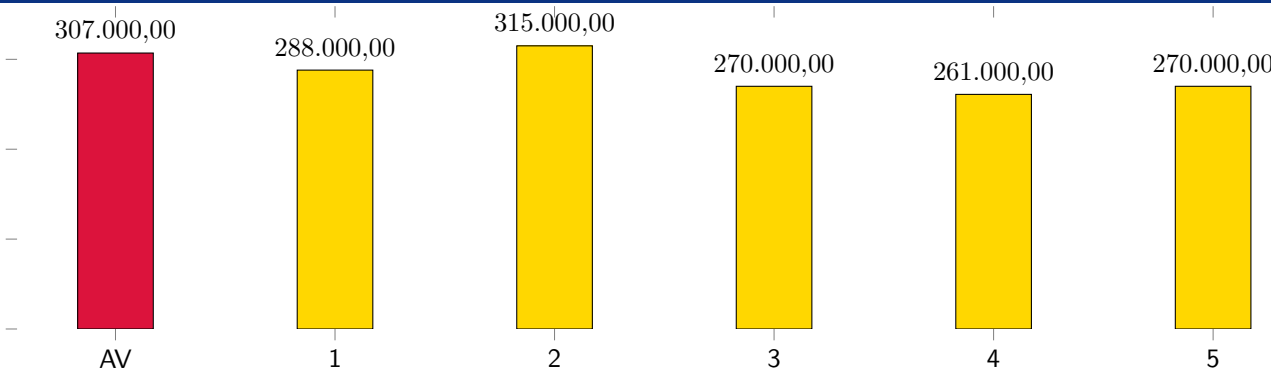
R\$ 307.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta