

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010385216	Data Solicitação 19/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RANIERY DA SILVA SANTIAGO	CPF/CNPJ 102.875.284-99	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Caio Estevão	Número 2123	Complemento	
Bairro ALDEIA	Município São Lourenço da Mata	UF PE	CEP 54745460
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.005	Núm. Registro de Imóveis CRI de São Lourenço da	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
600,00m²	273,54m²
R\$ 197,29/m²	R\$ 1.091,61/m²
R\$ 118.373,78	R\$ 298.599,04
VALOR DE MERCADO	
R\$ 417.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 299.000,00	

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação												
Casa		Isolado												
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)												
Habitado		25												
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel												
		Regular												
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel												
Normal		Residencial												
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade												
Alvenaria		0												
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios												
0		0												
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas												
0		0												
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal												
0		Pintura												
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)												
Madeira		273,54												
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)												
0,00		273,54												
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)												
273,54		0,00												
23 - Face do Imóvel														
Leste														
24 - Cômodos														
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>					Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	-	-	-	-	-
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto										
-	-	-	-	-										

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Terra	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
600,00	15,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
15,00	40,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
40,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Investcorp São Lourenço da Mata - PE 0010385216 - Santander Externa RANIERY DA SILVA SANTIAGO	
1) Localização:	
7°58'41.4"S 35°01'22.8"W	
2) Áreas:	
2.1) Matrícula:	
Área do terreno privativo (cota ideal do terreno): 600,00 m²	
Área construída: 273,54 m².	
3) Cômodos da edificação:	
- Vistoria externa	
4) Obs.:	
a) Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.	
b) Coordenadas geográficas: 7°58'41.4"S 35°01'22.8"W	
c) O imóvel encontra-se ocupado	
d) Vistoriador: Jefferson Francisco de Lira A165989-8	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Atalaia do Belmonte, Sn/- , ALDEIA

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 151.362,00

Área do terreno

900,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

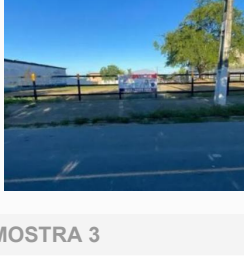
Terreno Plano

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-chacara-da-tabua-sao-lourenco-da-mata-pe-900m2-id-2858422360/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 280.000,00



Endereço

Rua Alzira Amaral Peixoto, Sn/- , ALDEIA

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 280.000,00

Área do terreno

1600,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-cha-da-tabua-sao-lourenco-da-mata-pe-1600m2-id-285966486/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 480.000,00



Endereço

Rua Pedra da Lua, Sn/- , ALDEIA

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

164,00

Valor

R\$ 480.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

650,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

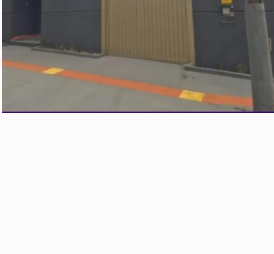
Terreno Plano

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-jardim-capibaribe-sao-lourenco-da-mata-pe-164m2-id-2810005114/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 500.000,00



Endereço

Rua Severino Pinheiro, Sn/- , ALDEIA

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

280,00

Valor

R\$ 500.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

396,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-blindex-parque-capibaribe-sao-lourenco-da-mata-pe-280m2-id-2847151421/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 74.900,00



Endereço

Rua Joana Angélica, Sn/- , ALDEIA

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 74.900,00

Área do terreno

220,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-em-sao-lourenco-da-mata-145726990?lis=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
1								
2								
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	273,54	R\$ 2.053,32	0,67	0,209	R\$ 1.091,61	R\$ 298.599,04	
1							
2							
3	164,00	R\$ 2.053,32	1,20	0,209	R\$ 1.949,01	R\$ 319.637,86	
4	280,00	R\$ 2.053,32	0,91	0,209	R\$ 1.481,25	R\$ 414.749,61	
5							

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	900,00	R\$ 151.362,00	R\$ 168,18	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 158,93		
2	1600,00	R\$ 280.000,00	R\$ 175,00	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 177,98		
3	650,00	R\$ 160.362,14	R\$ 246,71	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 226,48		
4	396,00	R\$ 85.250,39	R\$ 215,28	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 184,06		
5	220,00	R\$ 74.900,00	R\$ 340,45	0,90	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	0,780	S	R\$ 239,00		

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 197,29	R\$ 138,10	R\$ 256,48

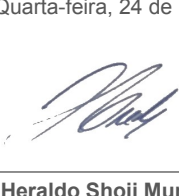
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 197,29	R\$ 174,06	R\$ 220,52
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
33.9531	17.2098	1.53	0.2355

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
600,00	R\$ 197,29	R\$ 118.373,78
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
273,54	R\$ 1.091,61	R\$ 298.599,04

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 416.972,83
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 417.000,00
Fator de liquidez	0,7177
Valor de venda forçada	R\$ 299.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 417.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 24 de Dezembro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Logradouro



Logradouro



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



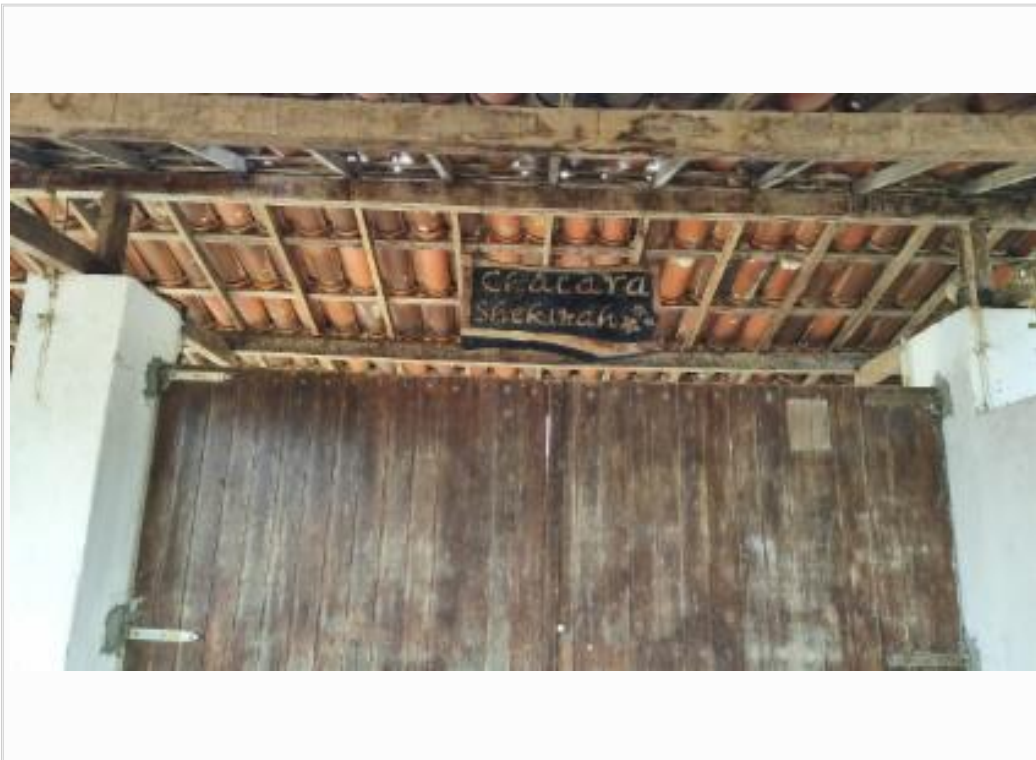
Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



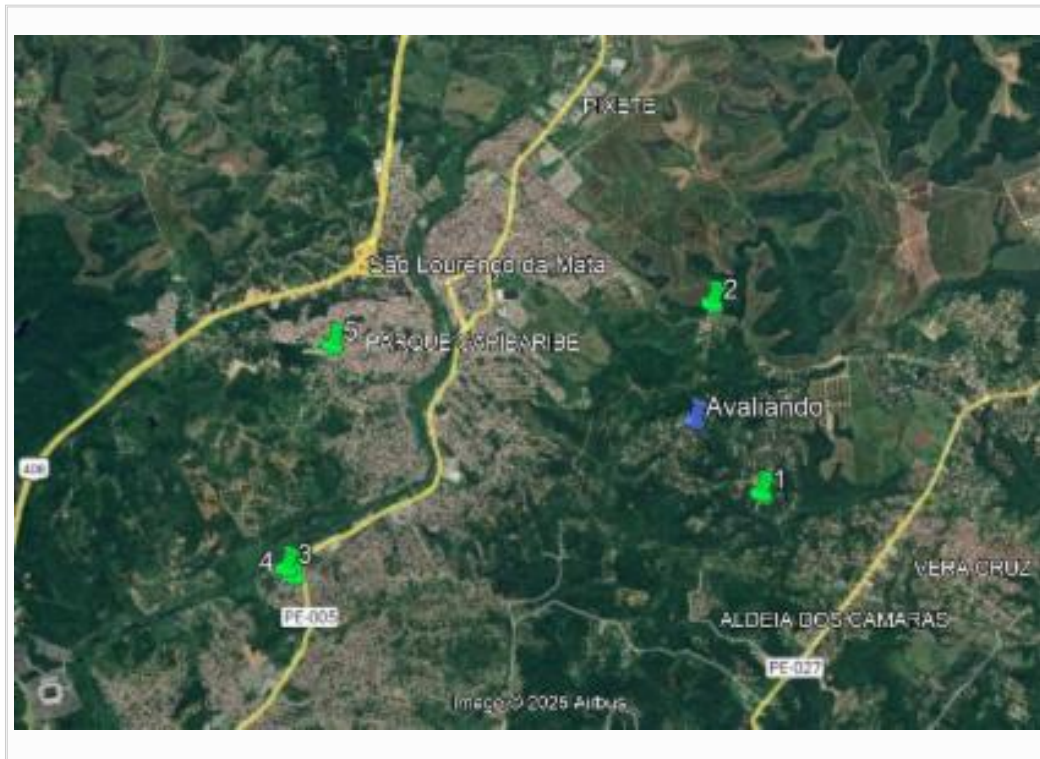
Avaliando



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Elementos