

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010104022	Data Solicitação 29/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LUCIANA WANDERLEIA ALENCAR DE SÁ ARAÚJO BRAGA	CPF/CNPJ 052.435.634-39	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisca Campelo	Número 135	Complemento		
Bairro Nossa Sra. das Graças	Município Salgueiro	UF PE	CEP 56000000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15.876	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SALGUEIRO - PE		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
720,00m²	429,66m²
R\$ 282,30/m²	R\$ 3.203,48/m²
R\$ 203.252,76	R\$ 1.376.407,12
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.580.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.135.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15			
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 2			
11 - N° de Banheiros -		12 - N° de Dormitórios -			
13 - N° de Vagas Cobertas -		14 - N° de Vagas Descobertas -			
15 - N° de Vagas Privativas -		16 - Fachada Principal Pintura			
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 429,66			
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 429,66			
21 - Área Averbada (em m²) 429,66		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
-		-	-	-	-

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 720,00	04 - Testada/Frente (em metros) 24,00
05 - Fundos (em metros) 24,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - 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? 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 - EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante EXTERNA	
04 - Observações Finais "Avaliação válida para uma casa residencial situado à Rua Francisca Campelo, 135 no bairro Nossa Sra. das Graças, na cidade de Salgueiro - PE. >> Áreas: O avaliando possui uma área de terreno de 720,00 m², sendo 24,00 metros de frente. Outrossim, o avaliando possui uma área privativa medida in loco de 429,66 m², sendo 429,66 m² de área averbada. Coordenada: 8°03'45.3"S 39°06'58.5"W Observações adicionais: 1- Vistoria externa."	

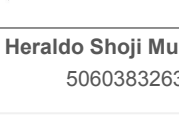
AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 28.000,00
	Endereço Loteamento Rocha, Sn/- , Loteamento Rocha Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 28.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-no-loteamento-rocha-em-santa-maria-da-bona-vista-1495198145?lis=listing_1100	
AMOSTRA 2		R\$ 30.000,00
	Endereço Lagoa Grande, Sn/- , Campo Belo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 30.000,00 Área do terreno 144,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/vendo-terreno-8x18m-em-lagoa-grande-pe-1500822394?lis=listing_1000	
AMOSTRA 3		R\$ 142.500,00
	Endereço Salgueiro, Sn/- , Salgueiro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 142.500,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-salgueiro-300m2-venda-RS142500-id-2833714937/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 4		R\$ 136.800,00
	Endereço Salgueiro, Sn/- , Salgueiro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 136.800,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-salgueiro-360m2-venda-RS136800-id-2833714937/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 5		R\$ 47.500,00
	Endereço Salgueiro, Sn/- , Salgueiro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 47.500,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-proximo-a-subestacao-da-celpe-1433779712?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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122									
1																
2																
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	429,66	R\$ 2.053,32	1,78	0,122	R\$ 3.203,48	R\$ 1.376.407,12										
1																
2																
3																
4																
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	200,00	R\$ 28.000,00	R\$ 140,00	1,80	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	-	-	1,650	S	R\$ 207,90
2	144,00	R\$ 30.000,00	R\$ 208,33	1,90	0,90	0,82	1,00	-	-	-	-	-	-	1,720	S	R\$ 322,50
3	300,00	R\$ 142.500,00	R\$ 475,00	0,80	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 299,25
4	360,00	R\$ 136.800,00	R\$ 380,00	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 314,64
5	200,00	R\$ 47.500,00	R\$ 237,50	1,40	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 267,19
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)													
5	R\$ 282,30	R\$ 197,61	R\$ 366,98													
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)													
5	R\$ 282,30	R\$ 250,36	R\$ 314,23													
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade													
46.6716	16.5329	1.53	0.2262													
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)														
720,00	R\$ 282,30	R\$ 203.252,76														
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)														
429,66	R\$ 3.203,48	R\$ 1.376.407,12														
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação	R\$ 1.579.659,88															
Fator de ajuste do mercado	1.0															
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.580.000,00															
Fator de liquidez	0,7184															
Valor de venda forçada	R\$ 1.135.000,00															
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.580.000,00															
RESPONSÁVEL PELO LAUDO																

São Paulo, Terça-feira, 30 de Junho 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 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



Logradouro



Vista da rua



Vista da rua



Fachada



Fachada



Fachada



Id