

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010408521	Data Solicitação 02/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ELTON MENEZES DE ALBUQUERQUE		CPF/CNPJ 045.447.884-47

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coréia do Sul	Número S/N	Complemento APTO 04, CONJ. RES. AGAMENON	
Bairro Agamenon Magalhães	Município Igarassu	UF PE	CEP 53640250
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 13897	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 147.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 103.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 15
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 52,11
19 - Área Comum (em m²) 1,45	20 - Área Total (em m²) 53,56
21 - Área Averbada (em m²) 53,56	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 Baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV Satélite	

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial 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 Antigo
11 - Limites do Bairro -	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 24,64

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua dos Abacateiros, s/n , Umbura
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 62,00	Valor R\$ 180.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Qtd. Banheiros 1	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Qtd. Vagas 1	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.903,23
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-novo-com-dois-quartos-minha-casa-minha-3024396794.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=23	

AMOSTRA 2	R\$ 185.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Venerável Mestre Stelio Marinho Falcão, s/n , Centro
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 50,72	Valor R\$ 185.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo
Qtd. Banheiros 1	Estado de conservação Regular
Qtd. Vagas 1	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.647,48
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-01-conjunto-residencial-dunas-i-3022867989.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=19	

AMOSTRA 3	R\$ 215.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Minas Gerais, s/n , Ana de Albuquerque
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 67,00	Valor R\$ 215.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Qtd. Banheiros 1	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Qtd. Vagas 1	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.208,96
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-alamada-mateus-3016229636.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=17	

AMOSTRA 4	R\$ 175.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Maria Regina, s/n , Umbura
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 44,00	Valor R\$ 175.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Qtd. Banheiros 1	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Qtd. Vagas 1	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.977,27
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-manuel-seabra-cruz-de-3015467985.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=13	

AMOSTRA 5	R\$ 175.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Santa Catarina, s/n , Monjope
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 50,00	Valor R\$ 175.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Baixo
Qtd. Banheiros 1	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Qtd. Vagas 1	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.500,00
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-em-igarassu-3021138144.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=24	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 147.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 103.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 147.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 13897 do Registro de Imóveis de Igarassu - PE: área privativa 52,11 m², área comum 1,45 m², área total com 53,56 m², fração ideal de 0,246452.
 - Informações extraídas do IPTU nº 1.4080.086.07.0180.0004.6: não informa áreas.
 - Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 52,11 m².

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.600,00 a R\$3.600,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Conjunto Residencial Agamenon, 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, conforme vistoria interna realizada em dezembro/2023 e laudo emitido pela empresa LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS - Engenheiro responsável Juan Martin CREA 5.063.200.46.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 7 de Janeiro de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

■ Declaro que não tenho interesse pessoal 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



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho frontal



Entrada



Medidores

OS: 0010408521

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: CONJUNTO RESIDENCIAL AGAMENON

Logradouro: Rua Coréia do Sul, 4

Andar:

Complemento: APTO 04

CEP: 53640-250

Bairro: Agamenon Magalhães

Cidade: Igarassu - PE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

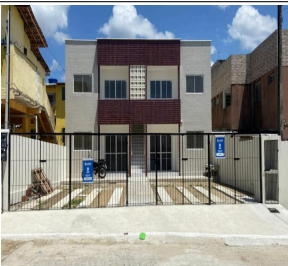
AvaliaçãoÁrea (m^2): 52,11Unitário (R\$/ m^2): 2.829,58

Valor (R\$): 147.449,42


Valor adotado (R\$):
147.000,00

OS: 0010408521


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua dos Abacateiros, s/n				
	CEP: 53600-000	Bairro: Umbura	Cidade: Igarassu - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
	Imobiliária: Natalia Cavalcanti		Contato:	Telefone: (81) 9967-79999	
	Área Privativa: 62,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 180.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IDM4IzMyMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Stelio Marinho Falcão, s/n				
	CEP: 53620-510	Bairro: Centro	Cidade: Igarassu - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Mylenna Rebeka		Contato:	Telefone: (81) 9861-29999	
	Área Privativa: 50,72 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 185.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MDM4IzMyMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Minas Gerais, s/n				
	CEP: 53630-075	Bairro: Ana de Albuquerque	Cidade: Igarassu - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
	Imobiliária: MULTIPLA DIGITAL		Contato:	Telefone: (81) 9822-89999	
	Área Privativa: 67,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 215.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QDM4IzMyMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Maria Regina, s/n				
	CEP: 53625-448	Bairro: Umbura	Cidade: Igarassu - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
	Imobiliária: Fechô Imóveis		Contato:	Telefone: (81) 9832-41960	
	Área Privativa: 44,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 175.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UDM4IzMyMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Av. Santa Catarina, s/n				
	CEP: 53645-090	Bairro: Monjope	Cidade: Igarassu - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
	Imobiliária: VALÉRIO IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (81) 9815-24550	
	Área Privativa: 50,00 m ²	Data: 07/01/2026	Valor: R\$ 175.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YDM4IzMyMTM				

OS: 0010408521

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 Obsolescimento 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	180.000,00	62,00	0,9	2.612,90	80	0,8638	1,0000	1,0444	1,0000	1,0000	1,0000	-168,59	2.444,31	0,9355	2.444,31
2	185.000,00	50,72	0,9	3.282,73	80	0,9491	1,0000	0,9933	1,0000	1,0000	1,0000	-155,84	3.126,89	0,9525	3.126,89
3	215.000,00	67,00	0,9	2.888,06	80	0,8638	1,0000	1,0648	1,0000	1,0000	1,0000	-127,29	2.760,77	0,9559	2.760,77
4	175.000,00	44,00	0,9	3.579,55	80	0,8638	1,0000	0,9586	1,0000	1,0000	1,0000	-538,13	3.041,42	0,8497	3.041,42
5	175.000,00	50,00	0,9	3.150,00	80	0,8638	1,0000	0,9897	1,0000	1,0000	1,0000	-375,49	2.774,51	0,8808	2.774,51

Resumo dos Resultados

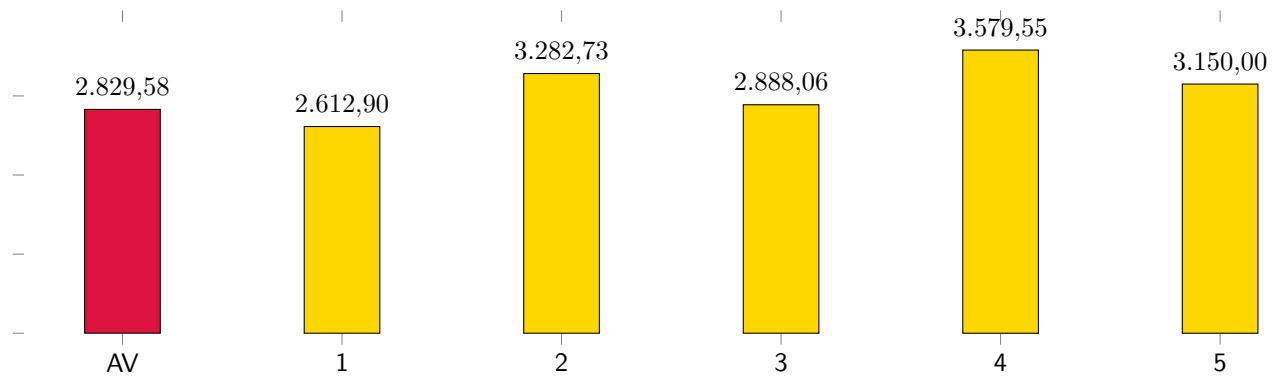
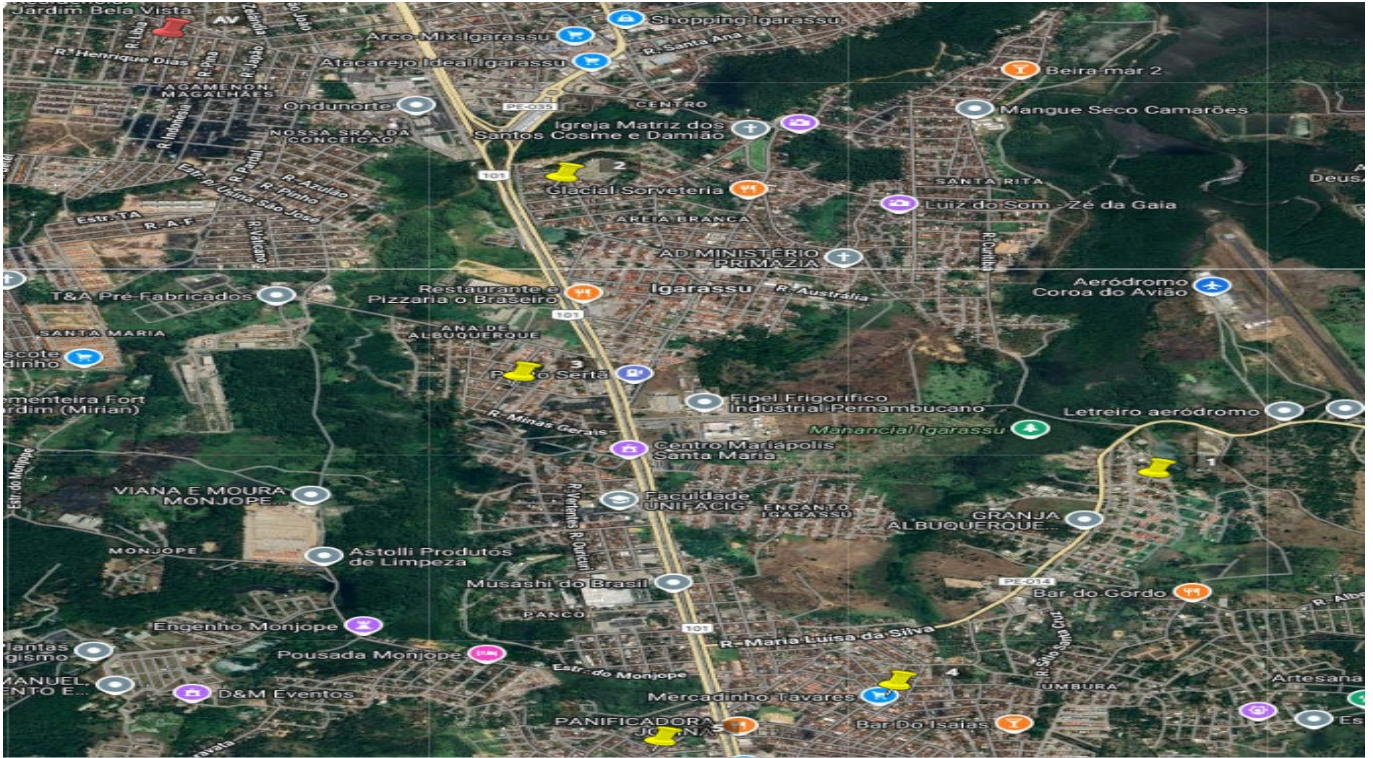
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.829,58	268,87	3.678,45	1.980,71	9,50	13,03	147.449,42

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

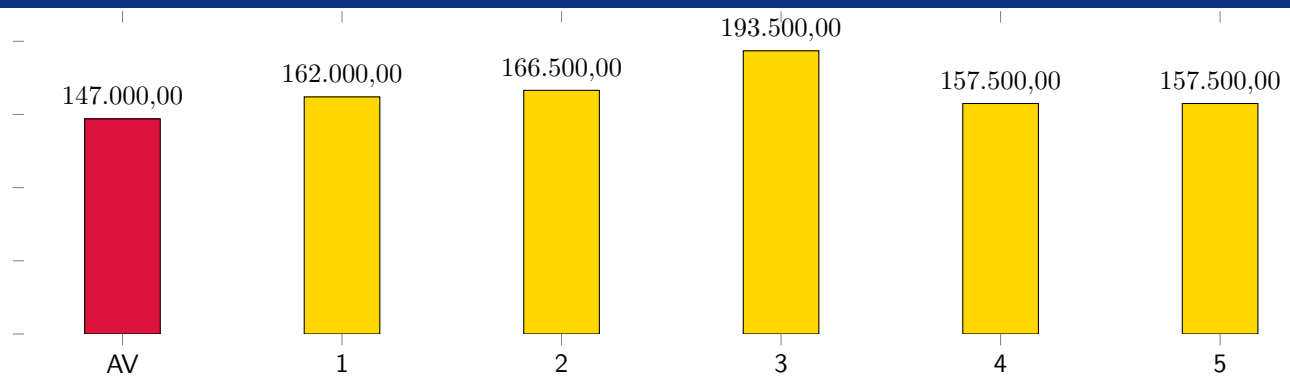
R\$ 147.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta