LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT0334
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**074538230010101**	**29/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JOSE EDUARDO DOS SANTOS FIGUEIREDO		**267.620.303-78**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Doutor José Verres Domingues	**22**	**QD F, LT 01 E 02**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
São Jorge	**Maceió**	**AL**	**57044042**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**142.344**	**1 OFICIO DE MACEIÓ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
980,26m²	**317,40m²**
R$ 818,65/m²	**R$ 2.483,56/m²**
R$ 802.487,08	**R$ 788.283,27**

VALOR DE MERCADO
R$ 1.591.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 1.073.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
1

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
317,40

19 - Área Total (em m²)
317,40

20 - Área Total Averbada (em m²)
317,40

21 - Área Averbada (em m²)
317,40

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº de Elevadores

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio
Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal-alto

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
980,26

04 - Testada/Frente (em metros)
33,07

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

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 princípais 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 habitalidade?
Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada coma de Risco pela Defesa Civil?
Sim

16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria sem acompanhamento

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria sem acompanhamento

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria sem acompanhamento

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Davis Valente Silva; CAU/CREA: 218378118,Data da Vistoria: 01/07/2026. O imóvel está inserido no condomínio Residencial Ocasiera.

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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas descritas em matrícula.
Em caso de divergência sobre as áreas do imóvel, recomenda-se a apresentação da matrícula atualizada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 1.550.000,00



Endereço
Avenida José Airton Gondim Lamenha, SN , São Jorge

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**4**	**1**
Área privativa	Valor		
333,00	**R$ 1.550.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Novo/Regular**	
Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia	
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.instagram.com/p/DCkh5CLpNyV/

AMOSTRA 2

R$ 1.500.000,00



Endereço
Avenida José Airton Gondim Lamenha, SN , São Jorge

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**5**	**2**
Área privativa	Valor		
230,00	**R$ 1.500.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Alto**	**Novo/Regular**	
Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia	
600,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-sao-jorge-bairros-maceio-com-garagem-230m2-venda-R$1500000-id-2737873333/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 3

R$ 4.250.000,00



Endereço
Avenida José Airton Gondim Lamenha, SN , São Jorge

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**4**	**6**
Área privativa	Valor		
600,00	**R$ 4.250.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	**Alto**	**Novo(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia	
850,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sao-jorge-bairros-maceio-com-garagem-600m2-venda-R$4250000-id-2899973606/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 2.400.000,00

Endereço
Estrada das Caeiras, 220 , Serraria

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**6**	**4**
Área privativa	Valor		
509,00	**R$ 2.400.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	**Alto**	**Novo(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia	
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-serraria-bairros-maceio-com-garagem-509m2-venda-R$2400000-id-2822739396/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 450.000,00



Endereço
Estrada do Gama, SN , Serraria

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	**R$ 450.000,00**		
Área do terreno	Padrão do terreno	Topografia	
495,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-al-maceio-serraria-495m2-R$450000/id-34968902/

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	10	Regular	70	14,29	0,033	20	0,084
1	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
2	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
3	1	Novo(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006
4	1	Novo(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	317,40	R$ 1.964,95	1,38	0,084	R$ 2.463,56	R$ 788.283,27
1	333,00	R$ 1.964,95	1,77	0,033	R$ 3.363,19	R$ 1.119.941,86
2	230,00	R$ 1.964,95	1,66	0,033	R$ 3.162,21	R$ 865.366,37
3	600,00	R$ 1.964,95	2,89	0,006	R$ 5.644,63	R$ 3.386.779,96
4	509,00	R$ 1.964,95	1,98	0,006	R$ 3.867,26	R$ 1.968.434,01
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	450,00	R$ 439.088,14	R$ 950,68	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R$ 782,71
2	600,00	R$ 634.691,43	R$ 1.057,82	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 894,91
3	850,00	R$ 863.220,04	R$ 1.015,55	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 877,44
4	450,00	R$ 431.565,99	R$ 959,04	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 785,45
5	495,00	R$ 493.000,00	R$ 909,09	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 752,73

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 818,65**	**R$ 573,05**	**R$ 1.064,24**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 818,65**	**R$ 775,36**	**R$ 861,94**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
63.27	**7.7286**	**1.53**	**0.1058**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
980,26	**R$ 818,65**	**R$ 802.467,88**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
317,40	**R$ 2.463,56**	**R$ 788.283,27**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.590.770,35**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.591.000,00**
Fator de liquidez	**0.8746**
Valor de venda forçada	**R$ 1.973.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.591.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Davis Valente Silva; CAU/CREA: 218378118,Data da Vistoria: 01/07/2026. O imóvel está inserido no condomínio Residencial Ocasiera.

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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas descritas em matrícula.
Em caso de divergência sobre as áreas do imóvel, recomenda-se a apresentação da matrícula atualizada.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 1 de Julho de 2026

Heraldo Shoji Munakata
50603832263

- 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 de avaliação adotadas para avaliação do local do imóvel avaliado, normas ABNT e BAPE, 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.



Portaria



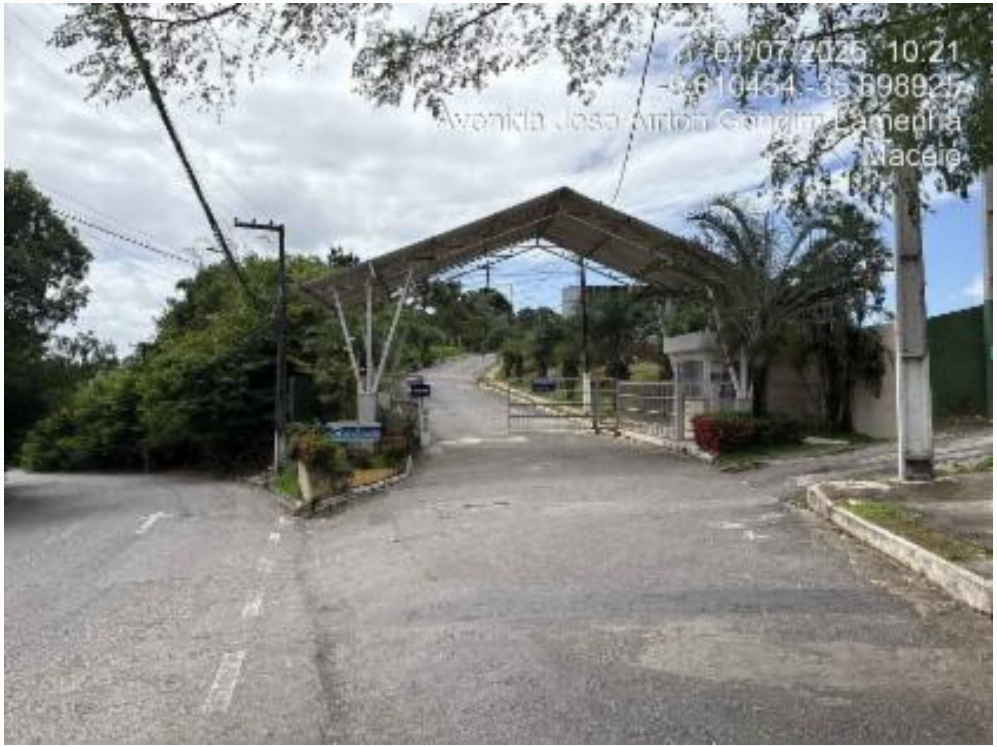
Via de acesso



Via de acesso



Portaria



Portaria



Portaria



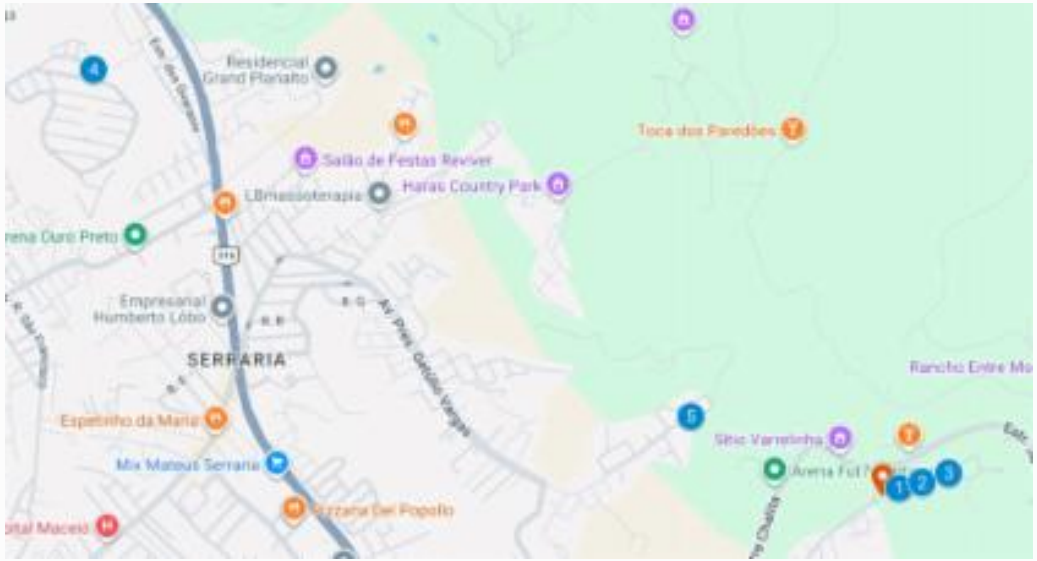
Portaria



Portaria



Identificador alfanumérico



Mapa de amostras



Mapa do avaliando