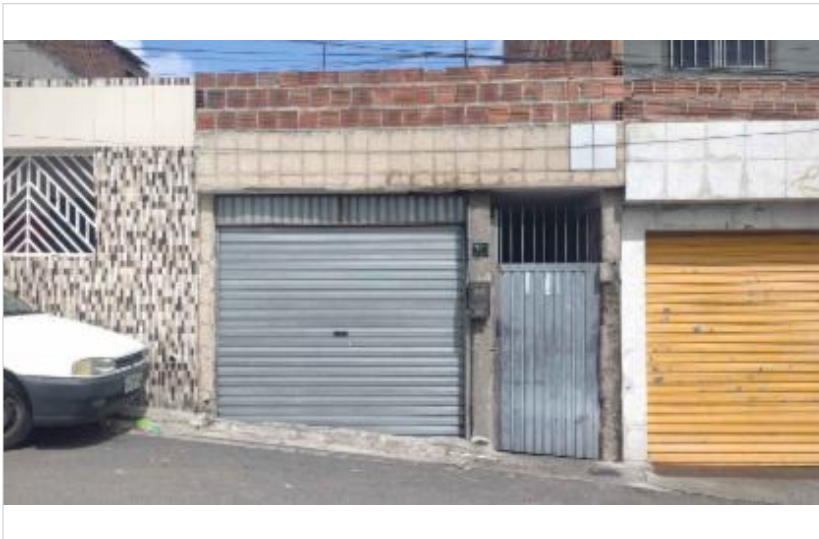


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010297916	Data Solicitação 22/05/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente IVANILSON IVANILDO DA SILVA		CPF/CNPJ 110.615.924-13

DADOS DO IMÓVEL

Endereço 131 - RUA MANOEL BEZERRA CAVALCANTE	Número 33	Complemento SEM LOTEAMENTO	
Bairro BAIRRO ALTO DO ROSÁRIO	Município São Caitano	UF PE	CEP 55130000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3.977	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 193.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 135.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 - 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) 85.15
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 85.15
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 85.15
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 99.08	04 - Testada/Frente (em metros) 4.1
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 100

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? Não
03 - Observações IPTU não fornecido.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não
05 - Observações Matrícula não encerra área construída.	06 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não
07 - Observações IPTU não fornecido.	08 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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\$ 260.000,00

	Endereço Tv. Sete de Agosto, 66 , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 77,00	Valor R\$ 260.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 85,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-sao-caetano-77m2-venda-RS260000-id-2597718507/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 R\$ 240.000,00

	Endereço Rua Nova Baraúnas, s/n , Nova Caruaru
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 61,80	Valor R\$ 240.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-caruaru-bairros-caruaru-com-garagem-62m2-venda-RS240000-id-2748197793/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 R\$ 290.000,00

	Endereço Rua Guerra Junqueira, 40 , Salgado
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 100,00	Valor R\$ 290.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 90,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-salgado-bairros-caruaru-100m2-venda-RS290000-id-2730580487/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 R\$ 130.000,00

	Endereço Rua Santa Rita de Cássia, 127 , Santa Rosa
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 80,00	Valor R\$ 130.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 85,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-rosa-bairros-caruaru-85m2-venda-RS130000-id-2747214920/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 R\$ 380.000,00

	Endereço Rua Paulista, 85 , Boa Vista
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 143,00	Valor R\$ 380.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-boa-vista-bairros-caruaru-200m2-venda-RS380000-id-2729509769/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 193.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 135.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 193.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 3977 do Serventia Registral e Notarial de São Caetano- PE: Matrícula menciona uma casa, porém não encerra a área construída nem o terreno.
- Informações extraídas do Extrato Cadastro Imobiliário nº 11855/ Inscrição municipal nº01.02.073.0003.011: Terreno com 99,08m² e Construção com 85,15m².
- Informações extraídas do Documento de Arrecadação Municipal nº 11855/ Inscrição municipal nº 01.02.073.0003.011: Terreno com 99,08m² e Construção com 85,15m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 85,15m² e área de terreno de 99,08m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 40.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.600,00 a R\$3.800,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de imóveis de exterior, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como evidências de vícios de construção. Adoção de situação paradigmática prevista na NBR 14653:2.
- Trata-se de imóvel localizado em São Caetano, município brasileiro do estado do Pernambuco, com população estimada em 37.126 habitantes (IBGE 2022). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Também foi possível observar a inexistência de imobiliárias e corretores autônomos na cidade, onde para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Caruaru que possui similares características mercadológicas.
- Matrícula fornecida não encerra a área construída ou terreno do imóvel. Foi utilizado para cálculo da presente avaliação as áreas contidas no documento do Extrato Cadastro Imobiliário, dada vinculação com a matrícula pelos dados do contribuinte.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 26 de Maio de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- Declara 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 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 limitações operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA



ID. NUMERICA



VISTA RUA



VISTA RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO

OS: 0010297916

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R. Manoel Bezerra Cavalcante, 33

Andar:

Complemento:

CEP: 55130-000

Bairro: Alto do Rosário

Cidade: São Caitano - PE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 85,15Unitário (R\$/ m^2): 2.272,43


Valor (R\$): 193.497,22

Valor adotado (R\$):
193.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Tv. Sete de Agosto, 66				
	CEP: 55130-000	Bairro: Centro	Cidade: São Caitano - PE		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Joseph Castro	Contato:	Telefone: (81) 9940-85322		
	Área Construída: 77,00 m ²	Data: 24/05/2025	Valor:R\$ 260.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AjM4ADNOETM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: R. Nova Baraúnas, S/N				
	CEP: 55014-652	Bairro: Nova Caruaru	Cidade: Caruaru - PE		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária Inova Mais	Contato:	Telefone: (81) 9973-54985		
	Área Construída: 61,80 m ²	Data: 24/05/2025	Valor:R\$ 240.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=EjM4ADNOETM				

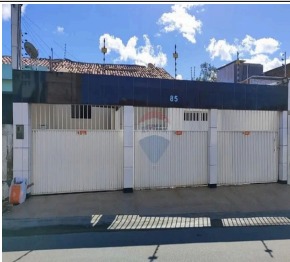
Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Guerra Junqueira, 40				
	CEP: 55016-170	Bairro: Salgado	Cidade: Caruaru - PE		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: RE/MAX PARQUE	Contato:	Telefone: (81) 9930-91049		
	Área Construída: 100,00 m ²	Data: 24/05/2025	Valor:R\$ 290.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IjM4ADNOETM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Santa Rita de Cássia, 127				
	CEP: 55028-200	Bairro: Santa Rosa	Cidade: Caruaru - PE		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: RE/MAX PARQUE	Contato:	Telefone: (81) 9930-91049		
	Área Construída: 80,00 m ²	Data: 24/05/2025	Valor:R\$ 130.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MjM4ADNOETM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: R. Paulista, 85, 85				
	CEP: 55038-310	Bairro: Jardim Boa Vista	Cidade: Caruaru - PE		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: RE/MAX PARQUE	Contato:	Telefone: (81) 9930-91049		
	Área Construída: 143,00 m ²	Data: 24/05/2025	Valor:R\$ 380.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QjM4ADNOETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	260.000,00	77,00	0,9	3.038,96	80	1,0000	0,8835	0,9752	1,0106	1,0000	1,0000	-326,60	2.712,36	0,8925	2.712,36
2	240.000,00	61,80	0,9	3.495,15	80	1,0000	0,8835	0,9230	0,8522	1,0000	0,6667	-1.344,60	2.150,55	0,6153	2.150,55
3	290.000,00	100,00	0,9	2.610,00	80	1,0000	0,8835	1,0410	1,0527	1,0000	0,6667	-172,69	2.437,31	0,9338	2.437,31
4	130.000,00	80,00	0,9	1.462,50	80	1,0000	1,5212	0,9845	1,0183	1,0000	0,6667	516,48	1.978,98	1,3531	1.978,98
5	380.000,00	143,00	0,9	2.391,61	80	1,0000	0,8835	1,0669	0,9639	1,0000	0,6667	-308,67	2.082,94	0,8709	2.082,94
AV		85,15													2.272,43

Resumo dos Resultados

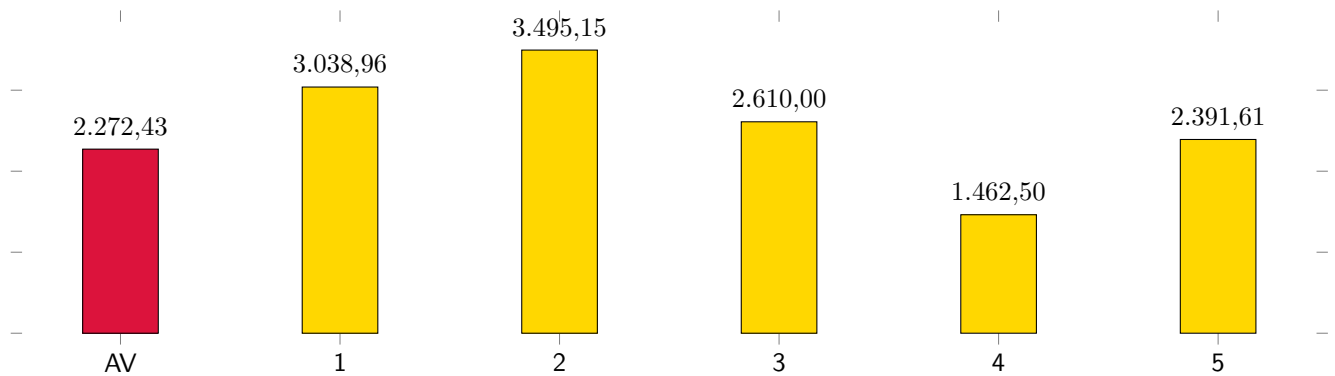
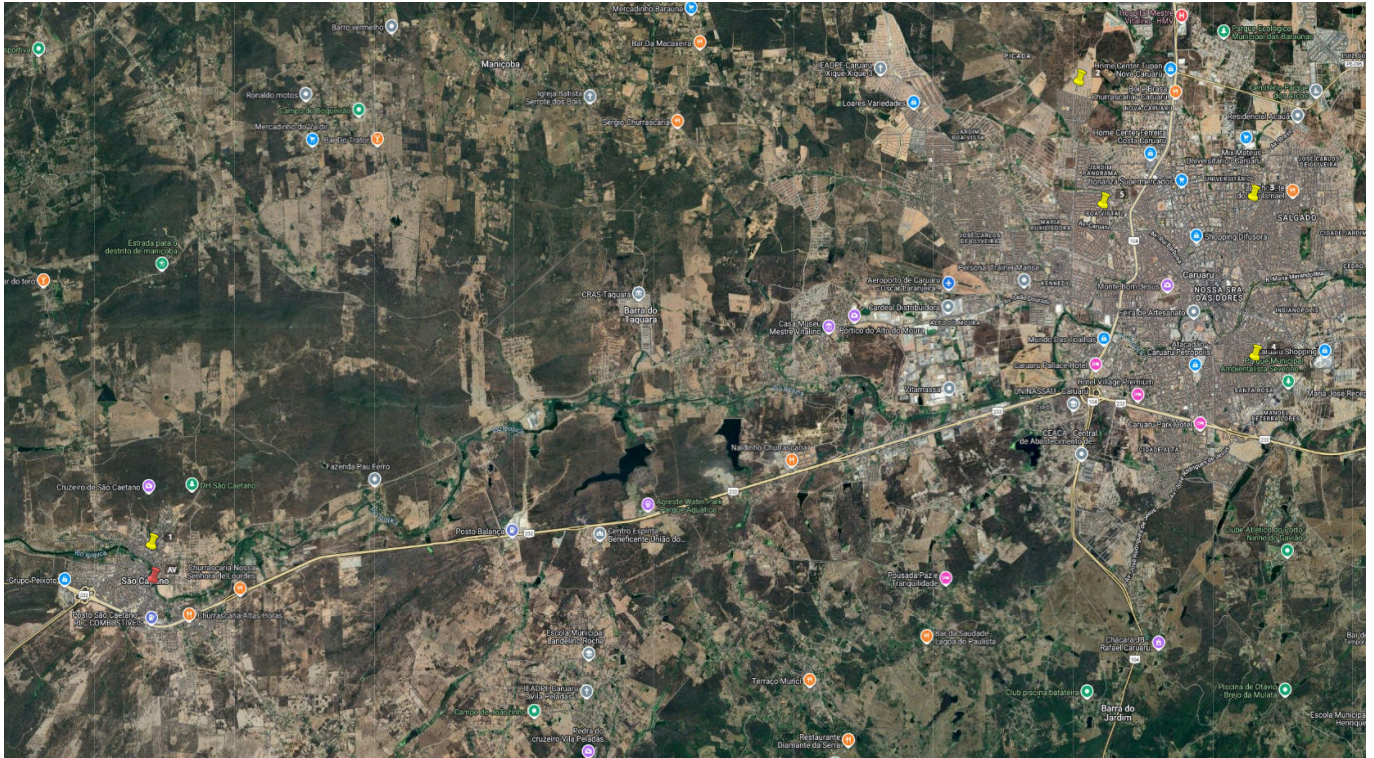
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.272,43	299,27	2.954,16	1.590,70	13,17	18,06	193.497,22

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

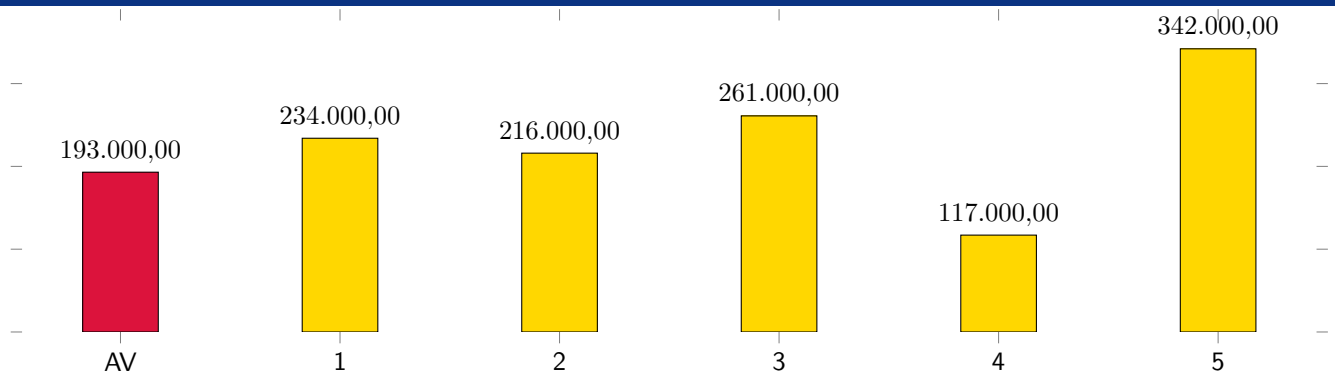
R\$ 193.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta