



Laudo de avaliação de imóveis

DNRJ Outros Produtos

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário L F NOGUEIRA PINHEIRO DE BARROS LTDA		Nº CPF / CNPJ 21434530000118		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 390.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3052/260	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 33.420	
Logradouro R JOSE CASSIANO DA SILVA		Nº 272		Andar	
Bairro/Setor JOSE ALVES DE CARVALHO NUNES		Cidade SERRA TALHADA		UF PE	
CEP 56904-270		Latitude		Longitude	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Pavimentação ☐ Fossa		Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo	
☐ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque		☐ Suburbano ☐ Estável ☐ Imóvel Rural ☐ Favela ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☐ Industrial ☐ Residencial		Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 187,50 m² Fração Ideal: 100,000000 % Testada (Frente): 7,50 m Fundos 7,50 m Lado Direito: 25,00 m Lado Esquerdo: 25,00 m	
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa		Contato Telefônico Acompanhante:	
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio:		☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna		☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina		☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica	
☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo		☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite		☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins	
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo		☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito ☐ Autônomo		☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft	
Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 1 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação	
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo					
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Alvenaria		Total de Banheiros: 1	
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 1	
Dimensões Área Privativa: 142,91 m² Área Averbada: 142,91 m²		Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 142,91 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 1 Privativas 2	
Nº Dormitórios 3		Face Imóvel ☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ Oeste			
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
Sala de Estar / Visitas		1		PORCELANTO	
Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros)		1		PORCELANTO	
Suíte		2		PORCELANTO	
Banheiro Suíte		2		PORCELANTO	
Dormitório		1		PORCELANTO	
Cozinha		1		PORCELANTO	
Área de Serviço Coberta		1		PORCELANTO	
Churrasqueira		1		Cerâmica	
Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto			
PINTURA		GESSO			
Cerâmica		GESSO			
PINTURA		GESSO			
Cerâmica		GESSO			
PINTURA		GESSO			
Cerâmica		GESSO			
PINTURA		GESSO			
Cerâmica		GESSO			

Manifestações sobre a garantia

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

☐Não

Coordenadas do imóvel: - 7.9861692, - 38.2755102Casa Nº 272 situado à R. José Cassiano da Silva - Serra Talhada, PE, 56904-270 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº33420. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 1.0110.955.01.3000.0001.4. Rua do avaliando não possui placa de logradouro, mas foi possível verificar o nome da rua do mesmo pela vista área que corresponde com as informações descritas nas documentações. Não foi possível vistoriar a unidade internamente, não sendo possível à pessoa vistoriadora verificar as condições construtivas do imóvel. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Informações referentes ao interior do imóvel foram preenchidas conforme laudo de concessão disponibilizado.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 16/10/2025

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☒

☐

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☒

☐

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☒

☐

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Coordenadas do imóvel: - 7.9861692, - 38.2755102Casa Nº 272 situado à R. José Cassiano da Silva - Serra Talhada, PE, 56904-270 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº33420. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 1.0110.955.01.3000.0001.4. Rua do avaliando não possui placa de logradouro, mas foi possível verificar o nome da rua do mesmo pela vista área que corresponde com as informações descritas nas documentações. Não foi possível vistoriar a unidade internamente, não sendo possível à pessoa vistoriadora verificar as condições construtivas do imóvel. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Informações referentes ao interior do imóvel foram preenchidas conforme laudo de concessão disponibilizado.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa☐Área Total (m²)☐Terreno

1

Logradouro R ANTONIA PEREIRA DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor AABB

Cidade SERRA TALHADA

UF PE

CEP 56912-286

Latitude

Longitude

Descrição Casa 8/20 no loteamento amanhecer da Serra R. Antônio Pereira da Silva 0 . 2

Endereço: Rua Elias Aprigio de Souza 255 . 120,00 5

Fonte de Informações JB Imobiliária

Telefone (87) 99665-9564

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 1

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 250.000,00

Data Venda / Oferta 16/10/2025

Valor m² R\$ 2.083,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 120

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R ANTONIA PEREIRA DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor AABB

Cidade SERRA TALHADA

UF PE

CEP 56912-286

Latitude

Longitude

Descrição IMÓVEL NOVO À VENDA EM SERRA TALHADA/PEI

Fonte de Informações Cilene Rodrigues

Telefone (87) 99922-5889

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 300.000,00

Data Venda / Oferta 16/10/2025

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 120,00

Área Privativa 1200

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R ELIAS APRIGIO DE SOUZA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JOSE ALVES DE CARVALHO NUNES

Cidade SERRA TALHADA

UF PE

CEP 56904-230

Latitude

Longitude

Descrição Casa alto padrão em Serra Talhada - PE Localização - Bairro Drº José Alves de Carvalho

Fonte de Informações Marília Silva

Telefone (87) 98174-3313

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 350.000,00

Data Venda / Oferta 16/10/2025

Valor m² R\$ 0,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 195,00

Área da Edificação (m²) 132,00

Área Privativa 132

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R ANTONIO MARIANO

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor BOM JESUS

Cidade SERRA TALHADA

UF PE

CEP 56906-285

Latitude -07.981525

Longitude -38.312375

Descrição Lotes de Terreno no Empreendimento Brisas da Serra, em Serra Talhada-PE

Fonte de Informações Fábio Moraes

Telefone (87) 99522-3367

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00

Data Venda / Oferta 16/10/2025

Valor m² R\$ 0,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 160,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R ANTONIA PEREIRA DA SILVA

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor AABB

Cidade SERRA TALHADA

UF PE

CEP 56912-286

Latitude

Longitude

Descrição Vende-se Excelente Terreno no Loteamento Brisas da Serra em Serra Talhada-PE

Fonte de Informações JB Imobiliária

Telefone (87) 99665-9564

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 0

Nº Dormitórios 0

Total de Banheiros 0

Idade Aparente Imóvel Avaliando 0

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 70.000,00

Data Venda / Oferta 16/10/2025

Valor m² R\$ 0,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 222,00

Área da Edificação (m²) 0,00

Área Privativa 0

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Método Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	60	5,00	8	Novo	1,00	0,9540	20,00	0,9632
2	60	1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
3	60	5,00	8	Novo	1,00	0,9540	20,00	0,9632
4	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
5	60	0,00	0	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

N	Valor Venda / Oferta	Área da Edificação (m²)	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor Edificação	Fator Oferta	Valor Terreno
1	250.000,00	120,00	2.080,55	0,734	0,9632	1.470,93	176.511,60	0,90	66.139,56
2	300.000,00	120,00	2.080,55	0,913	1,0000	1.912,03	229.443,60	0,90	63.500,76
3	350.000,00	132,00	2.080,55	1,070	0,9632	2.144,26	283.042,32	0,90	60.261,91
4	70.000,00	0,00	2.080,55	1,000	1,0000	2.080,55	0,00	0,90	63.000,00
5	70.000,00	0,00	2.080,55	1,000	1,0000	2.080,55	0,00	0,90	63.000,00

Homogeneização

Amostra	Área (m²)	Dados Iniciais	(1)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	160,00	413,37		0,9600	396,84
Amostra 2	160,00	396,88		1,0500	416,72
Amostra 3	195,04	309,04		1,0000	309,04
Amostra 4	160,00	393,75		1,0500	413,44
Amostra 5	222,00	283,78		1,0400	295,13
Fatores:					
(1) - Área					
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS	366,23
				Saneamento das Amostras (+/-30%)	256,36
				Valor Mínimo	476,10
				Valor Máximo	

Determinação Valor Terreno

Zona	Área Total	Unidade	Fator Frente	Fator Profundidade	Área	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Consistência	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	187,50	366,23	1,0000		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	366,23	68.668,13

Determinação Valor Construção

N	Vida Útil (em anos)	Idade Aparente Imóvel Avaliando	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.	
	60		1,00	2	Novo	1,00	1,0000	20,00	1,0000
	Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índice-Padrão	Coef. Deprec.	Custo	Valor			
	142,91	4.889,29	1,000	1,0000	4.889,29	698.728,43			

Determinação Valor Imóvel

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Total
68.668,13	698.728,43	1,0000	767.396,56

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 187,50

Valor m²: R\$ 366,23

Valor Terreno: R\$ 68.668,13

Área da Edificação (m²): 142,91

Valor m²: R\$ 4.889,29

Valor Edificação: R\$ 698.728,43

Valor de Liquidez: R\$ 535.000,00

Valor Imóvel: R\$ 767.396,56

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 767.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 68.000,00	Valor por extenso: sessenta e oito mil reais
Valor Edificação	R\$ 699.000,00	Valor por extenso: seiscentos e noventa e nove mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
33.420	0	Indefinido		142,91	R\$ 767.000,00	R\$ 536.900,00

Valor Imóvel

R\$ 767.000,00

Valor por extenso: setecentos e sessenta e sete mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP

Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHEZ

CREA / CAU 5061102131

Local e Data

SAO PAULO

16/10/2025

"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 imóvelavaliado, 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".

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 3 / 8

Documentação Fotográfica		
Fotos imóvel		
		
Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 16/10/2025	Representação Vista da Rua Descrição vista da rua Data Foto 16/10/2025	Representação Vista da Rua Descrição vista da rua Data Foto 16/10/2025
		
Representação Vista da Rua Descrição Data Foto 16/10/2025	Representação Vista da Rua Descrição vista da rua Data Foto 16/10/2025	Representação Vista da Rua Descrição vista da rua Data Foto 16/10/2025
		
Representação Vista da Rua Descrição vista da rua Data Foto 16/10/2025	Representação Vista da Rua Descrição Vizinho Data Foto 16/10/2025	Representação Vista da Rua Descrição Vizinho Data Foto 16/10/2025

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/10/2025

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/10/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/10/2025

Fotos da Amostra 4



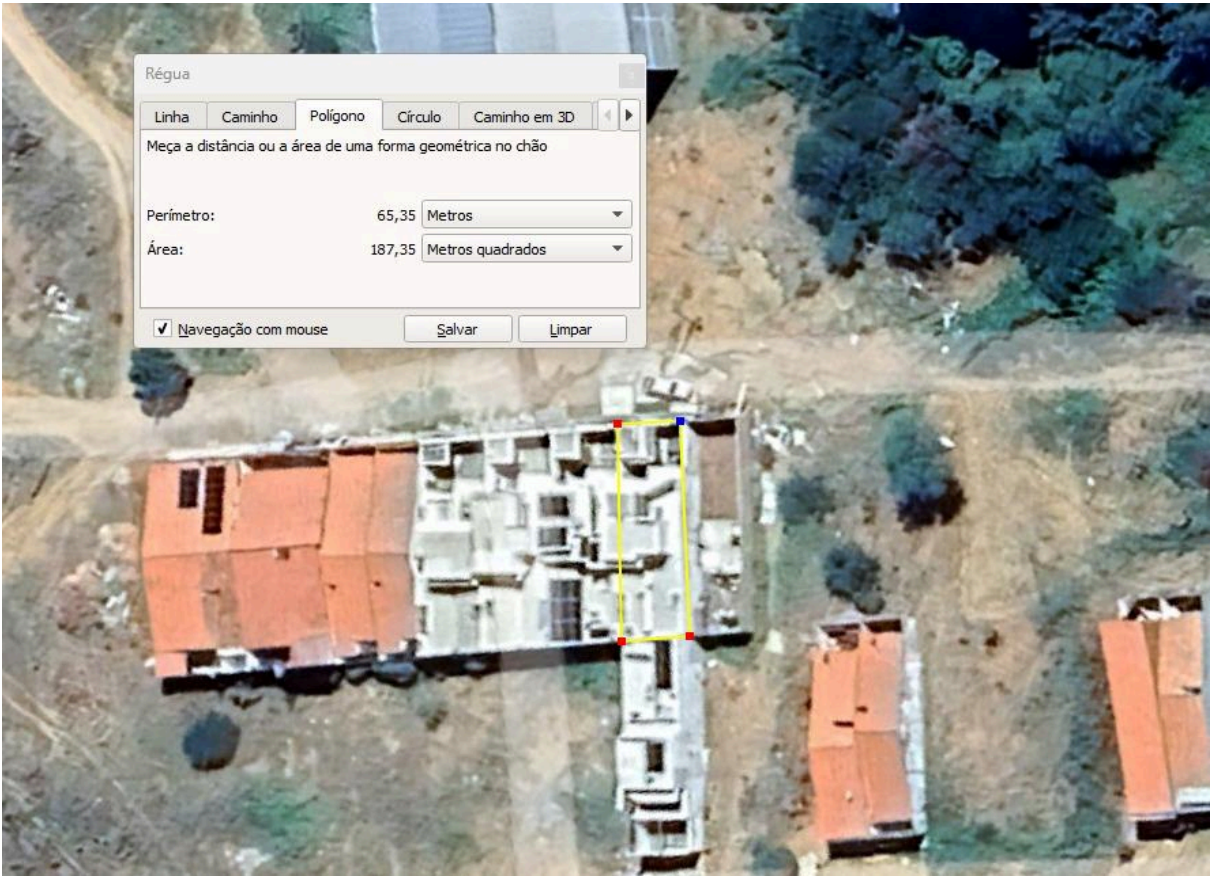
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/10/2025

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/10/2025





Representação: Mapa



Representação: Mapa