

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010455832</b>	Data Solicitação <b>05/01/2026</b>
Empresa responsável <b>EPL - ENGENHARIA COM E REP LTDA</b>	Avaliador responsável <b>EPL Engenharia</b>	CREA <b>CREA 0401136868</b>
Proponente <b>PAULO HOMITT MEDEIROS FARIAS</b>		CPF/CNPJ <b>783.582.482-53</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Barra Branca</b>	Número <b>36</b>	Complemento <b>(Antigo nº 2A)</b>	
Bairro <b>Cidade Nova</b>	Município <b>Manaus</b>	UF <b>AM</b>	CEP <b>69090837</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>69.213</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>4º CRI MANAUS/AM</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****262,66m<sup>2</sup>****R\$ 358,14/m<sup>2</sup>****R\$ 94.070,16****ÁREA CONSTRUÍDA****VALOR DE MERCADO****R\$ 463.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 319.000,00****VALOR DE AVALIAÇÃO (ÁREA AVERBADA)****R\$ 94.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 28
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 4	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 4
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Outro
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 228,43
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 228,43
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 0,00	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 228,43
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Varanda Coberta	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Sala de estar	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Suite	3	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Banheiro da suite	3	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Sala de jantar	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Cozinha	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Despensa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Quarto	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa
Banheiro Social	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal-baixo
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 262,66	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 10,25
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 10,25	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 25,62
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 25,62	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>04 - Observações</b> A edificação existente no local não coincide com a indicada na matrícula de forma genérica. Foi mensurada uma área construída de 186,22 m² no laudo de concessão. A averbação é genérica na matrícula.
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>06 - Observações</b> A área construída informada no IPTU de 228,43 m² diverge da verificada no laudo de concessão de 186,22 m². Será considerada a informada no IPTU como definido pelo Santander.
<b>07 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>13 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>17 - O imóvel não está localizado em área classificada em área de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> (00)0000-0000	
<b>04 - Observações Finais</b> 1) Vistoria interna não foi procedida em comum acordo com o solicitante. Para efeito de cálculo e comparativo de valor considerou-se as características quantitativas e qualitativas identificadas em documentos fornecidos, no laudo de concessão e de acordo com as características da região e de imóveis semelhantes no entorno como situação paradigma. 2) No local o imóvel ainda possui a numeração antiga nº "2 A". 3) Conforme solicitação do banco, por não estar averbada a edificação de forma completa, somente descrição genérica, solicitou-se que se considere somente o valor do terreno com área de 262,66 m² como informado no registro de imóvel e indicação da do valor da área não averbada conforme área do IPTU de 228,43m2.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 350.000,00
Endereço <b>Avenida Timbiras, 106/Núcleo 3, Cidade Nova</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>4</b>
Área privativa <b>157,42</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
Valor <b>R\$ 350.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Idade aparente <b>30</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Estado de conservação <b>Reparos simples</b>	Área do terreno <b>262,62</b>
Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-cidade-nova-manaus-am-157m2-ld-2706945705/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-cidade-nova-manaus-am-157m2-ld-2706945705/</a>	

AMOSTRA 2	R\$ 370.000,00
Endereço <b>Rua Coronel Raimundo Cunha, 5/Núcleo 3, Cidade Nova</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>157,00</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
Valor <b>R\$ 370.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Idade aparente <b>28</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Estado de conservação <b>Regular/Reparos simples</b>	Área do terreno <b>250,00</b>
Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-mobiliado-cidade-nova-manaus-am-200m2-ld-2720754749/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-mobiliado-cidade-nova-manaus-am-200m2-ld-2720754749/</a>	

AMOSTRA 3	R\$ 480.000,00
Endereço <b>Rua Guamirim, 28, Cidade Nova</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>220,00</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
Valor <b>R\$ 480.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Idade aparente <b>28</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Estado de conservação <b>Regular/Reparos simples</b>	Área do terreno <b>360,00</b>
Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-cidade-nova-manaus-am-220m2-ld-2854319633/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-cidade-nova-manaus-am-220m2-ld-2854319633/</a>	

AMOSTRA 4	R\$ 400.000,00
Endereço <b>Rua Guapirama, 63/1º etaoa, Cidade Nova</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>140,00</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Valor <b>R\$ 400.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>3</b>
Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Estado de conservação <b>Regular/Reparos simples</b>	Área do terreno <b>300,00</b>
Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-manaus-com-garagem-140m2-venda-RS400000-ld-2824611017/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-manaus-com-garagem-140m2-venda-RS400000-ld-2824611017/</a>	

AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
Endereço <b>Rua Professora Felsmina Cheks, 04, Cidade Nova</b>	
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>182,00</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
Valor <b>R\$ 450.000,00</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Idade aparente <b>18</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>
Estado de conservação <b>Regular</b>	Área do terreno <b>300,00</b>
Padrão terreno <b>Popular</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-cidade-nova-manaus-am-200m2-ld-2733987216/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-cidade-nova-manaus-am-200m2-ld-2733987216/</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	28	Regular/Reparos simples	70	40,00	0,081	20	0,271
1	30	Reparos simples	70	42,86	0,181	20	0,345
2	28	Regular/Reparos simples	70	40,00	0,081	20	0,271
3	28	Regular/Reparos simples	70	40,00	0,081	20	0,271
4	25	Regular/Reparos simples	70	35,71	0,081	20	0,243
5	18	Regular	70	25,71	0,025	20	0,146

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu	R\$ 2.893,78	0,88	0,271	R\$ 1.857,44	
1	157,42	R\$ 2.893,78	0,88	0,345	R\$ 1.667,97	R\$ 262.572,59
2	157,00	R\$ 2.893,78	0,88	0,271	R\$ 1.856,42	R\$ 291.457,59
3	220,00	R\$ 2.893,78	0,69	0,271	R\$ 1.455,60	R\$ 320.232,06
4	140,00	R\$ 2.893,78	0,88	0,243	R\$ 1.927,72	R\$ 269.880,87
5	182,00	R\$ 2.893,78	0,69	0,146	R\$ 1.705,19	R\$ 310.344,36

**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	262,62	R\$ 87.427,41	R\$ 332,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 322,92
2	250,00	R\$ 78.542,41	R\$ 314,17	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 282,75
3	360,00	R\$ 159.767,94	R\$ 443,80	0,97	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 387,44
4	300,00	R\$ 130.119,13	R\$ 433,70	0,97	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 378,65
5	300,00	R\$ 139.655,64	R\$ 465,52	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 418,97

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 358,14</b>	<b>R\$ 250,70</b>	<b>R\$ 465,59</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 358,14</b>	<b>R\$ 320,82</b>	<b>R\$ 395,47</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>54.5496</b>	<b>15.2312</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2084</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>262,66</b>	<b>R\$ 358,14</b>	<b>R\$ 94.070,16</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
nu	<b>R\$ 1.857,44</b>	<b>R\$ 0,00</b>
Área não averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>228,43</b>	<b>R\$ 1.615,97</b>	<b>R\$ 369.136,75</b>

**QUADRO DE RESUMO**

	Somente área averbada	Com área não averbada
Valor de avaliação	<b>R\$ 94.070,16</b>	<b>R\$ 463.206,91</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>	
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 94.000,00</b>	<b>R\$ 463.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6886</b>	
Valor de venda forçada	<b>R\$ 65.000,00</b>	<b>R\$ 319.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 463.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

Conforme solicitação do banco, por não estar averbada a edificação de forma completa, somente descrição genérica, solicitou-se que se considere somente o valor do terreno com área de 262,66 M2.  
O valor da edificação foi considerado apartado como área construída do IPTU de 228,43m2 como solicitado pelo Santander..

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Manaus, Quarta-feira, 15 de Abril de 2026

*Patricio Henrique*

EPL Engenharia  
CREA 0401136868

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou em 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.

06/01/2026 10:07

3°2'36"S / 59°58'52"W



Fachada



Logradouro de situação



Logradouro de situação



Fachada



Vizinho imediato



Logradouro de situação



Vizinho imediato



Logradouro de situação



Identificação numérica