

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010501375	Data Solicitação 03/02/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente LUCILEIDE DE CARVALHO MACEDO		CPF/CNPJ 350.925.838-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Morena Cor de Canela	Número 50	Complemento Apto 004-Jataúba do Res Vivendas de Petrolina	
Bairro Topázio	Município Petrolina	UF PE	CEP 56325754
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 16.367	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI PETROLINA/PE	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****39,56m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 2.100,01/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 83.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 58.000,00**

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) 45
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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
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) 39,56
19 - Área Comum (em m²) 3,91	20 - Área Total (em m²) 43,47
21 - Área Averbada (em m²) 43,47	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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
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 Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

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 Ônibus Coleta de Lixo	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 - Fração ideal (em %) 0,00	

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

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Não foi apresentado laudo inicial

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 170.000,00												
<p>Endereço Avenida Alison Dantas Nunes, s/n , Topázio</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 57,00</td> <td>Valor R\$ 170.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.982,46</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 30</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td colspan="2">URL https://www.nardinimoveis.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-vivendas-petrolina-pe/4908787</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 57,00	Valor R\$ 170.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.982,46	Estado de conservação Regular	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	URL https://www.nardinimoveis.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-vivendas-petrolina-pe/4908787		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 57,00	Valor R\$ 170.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.982,46	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	URL https://www.nardinimoveis.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-vivendas-petrolina-pe/4908787											
<p>Endereço Travessa Argélia, s/n , Topázio</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 55,00</td> <td>Valor R\$ 175.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.181,82</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 20</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td colspan="2">URL : https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-topazio-bairros-petrolina-com-garagem-55m2-venda-RS175000-id-2864265378?source=ranking%2Crp</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 55,00	Valor R\$ 175.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.181,82	Estado de conservação Regular	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	URL : https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-topazio-bairros-petrolina-com-garagem-55m2-venda-RS175000-id-2864265378?source=ranking%2Crp		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 55,00	Valor R\$ 175.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.181,82	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	URL : https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-topazio-bairros-petrolina-com-garagem-55m2-venda-RS175000-id-2864265378?source=ranking%2Crp											
<p>Endereço Travessa Argélia, s/n , Topázio</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 55,00</td> <td>Valor R\$ 179.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.254,55</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 20</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td colspan="2">URL https://www.portal21imob.com/imovel/apartamento/venda/petrolina/pe/topazio/AP0048_PORTA</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 55,00	Valor R\$ 179.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.254,55	Estado de conservação Regular	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	URL https://www.portal21imob.com/imovel/apartamento/venda/petrolina/pe/topazio/AP0048_PORTA		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 55,00	Valor R\$ 179.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.254,55	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	URL https://www.portal21imob.com/imovel/apartamento/venda/petrolina/pe/topazio/AP0048_PORTA											
<p>Endereço Travessa Argélia, s/n , Topázio</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 55,00</td> <td>Valor R\$ 180.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.272,73</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 20</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td colspan="2">URL https://somensinvestimentos.com.br/condominio-vale-do-sol10</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 55,00	Valor R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.272,73	Estado de conservação Regular	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	URL https://somensinvestimentos.com.br/condominio-vale-do-sol10		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 55,00	Valor R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.272,73	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	URL https://somensinvestimentos.com.br/condominio-vale-do-sol10											
<p>Endereço Avenida Barão de Contendas, 1381 , Jatobá</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 68,00</td> <td>Valor R\$ 200.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.941,18</td> <td>Estado de conservação Regular</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td colspan="2">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jatoba-bairros-petrolina-com-garagem-68m2-venda-RS200000-id-2855369420?source=ranking%2Crp</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	Área privativa 68,00	Valor R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.941,18	Estado de conservação Regular	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jatoba-bairros-petrolina-com-garagem-68m2-venda-RS200000-id-2855369420?source=ranking%2Crp		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 68,00	Valor R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.941,18	Estado de conservação Regular										
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jatoba-bairros-petrolina-com-garagem-68m2-venda-RS200000-id-2855369420?source=ranking%2Crp											

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	57,00	R\$ 2.982,46	0,90	0,97	1,00	0,90	1,04	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 2.469,47
2	57,00	R\$ 3.181,82	0,90	0,97	0,90	0,80	1,05	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.033,18
3	55,00	R\$ 3.254,55	0,90	0,97	0,90	0,80	1,04	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.079,65
4	55,00	R\$ 3.272,73	0,90	0,97	0,90	0,80	1,04	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.091,27
5	68,00	R\$ 2.941,18	0,90	0,97	0,90	0,75	1,07	-	-	-	-	0,690	S	R\$ 1.826,47
		R\$ 3.126,55												R\$ 2.100,01

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.100,01	R\$ 1.470,01	R\$ 2.730,01

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.100,01	R\$ 1.940,91	R\$ 2.259,12
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
232.5309	11.0728	1.53	0.1515

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
39,56	R\$ 2.100,01	R\$ 83.076,45

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 83.076,45
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 58.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 83.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 12 de Fevereiro de 2026

Celso Iazzetti
0600891382

- 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 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 autorizados, 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



Fachada



Fachada



Vista da Rua



Vista da rua



Vista da rua