

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010048091	Data Solicitação 18/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente GUILHERME TORRES RAFAEL		CPF/CNPJ 450.165.934-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua da União	Número 27	Complemento Apto 903 - Cond. Edifício Sumaré	
Bairro Boa Vista	Município Recife	UF PE	CEP 50050015
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 43.528	Núm. Registro de Imóveis 2°	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

40,47m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.960,01/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 201.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 145.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 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) 40,47
19 - Área Comum (em m²) 7,55	20 - Área Total (em m²) 48,02
21 - Área Averbada (em m²) 48,02	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 - Fração ideal (em %) 0,02

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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 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 construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 142.500,00																								
	<p>Endereço Rua da União, 27 , Boa Vista</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27,00</td> <td>R\$ 142.500,00</td> <td>R\$ 5.277,78</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-recife-27m2-venda-RS142500-id-2805117854/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	1	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		27,00	R\$ 142.500,00	R\$ 5.277,78		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	1	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
27,00	R\$ 142.500,00	R\$ 5.277,78																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							
AMOSTRA 2	R\$ 150.000,00																								
	<p>Endereço Rua José de Alencar, 522 , Boa Vista</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40,00</td> <td>R\$ 150.000,00</td> <td>R\$ 3.750,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular Reparos simples</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-recife-40m2-venda-RS150000-id-2750014777/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	1	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		40,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.750,00		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular Reparos simples	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	1	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
40,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.750,00																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular Reparos simples																							
AMOSTRA 3	R\$ 150.000,00																								
	<p>Endereço Rua da Aurora, 325 , Boa Vista</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35,00</td> <td>R\$ 150.000,00</td> <td>R\$ 4.285,71</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-recife-35m2-venda-RS150000-id-2757496914/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	1	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		35,00	R\$ 150.000,00	R\$ 4.285,71		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	1	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
35,00	R\$ 150.000,00	R\$ 4.285,71																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
15	Médio	Regular																							
AMOSTRA 4	R\$ 220.000,00																								
	<p>Endereço Rua João Fernandes Vieira, 587 , Boa Vista</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35,00</td> <td>R\$ 220.000,00</td> <td>R\$ 6.285,71</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-recife-com-garagem-35m2-venda-RS220000-id-2687671621/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	1	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		35,00	R\$ 220.000,00	R\$ 6.285,71		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	1	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
35,00	R\$ 220.000,00	R\$ 6.285,71																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							
AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00																								
	<p>Endereço Rua Gervásio Pires, 332 , Boa Vista</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>59,00</td> <td>R\$ 250.000,00</td> <td>R\$ 4.237,29</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-recife-59m2-venda-RS250000-id-2708169596/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		59,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.237,29		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		20	Médio	Regular	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
59,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.237,29																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
20	Médio	Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	27,00	R\$ 5.277,78	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.763,20
2	40,00	R\$ 3.750,00	0,95	1,00	1,14	1,13	1,00	-	-	-	-	1,270	S	R\$ 4.524,37
3	35,00	R\$ 4.285,71	0,95	1,00	1,14	1,07	0,96	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 4.763,57
4	35,00	R\$ 6.285,71	0,95	0,93	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 5.314,57
5	59,00	R\$ 4.237,29	0,95	1,00	1,14	1,16	1,05	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 5.434,32
		R\$ 4.767,30												R\$ 4.960,01

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\$ 4.960,01	R\$ 3.472,00	R\$ 6.448,01

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.960,01	R\$ 4.691,10	R\$ 5.228,91
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
392.9977	7.9233	1.53	0.1084

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
40,47	R\$ 4.960,01	R\$ 200.731,45

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 200.731,45
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda líquida	R\$ 145.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 201.000,00

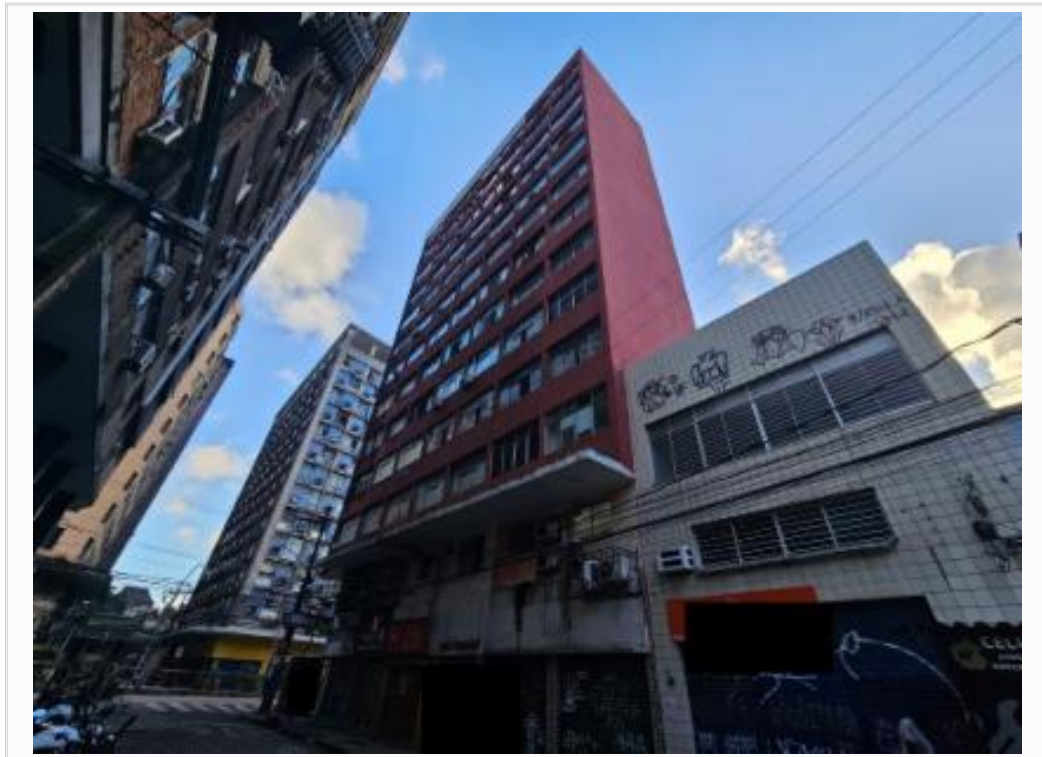
COMENTÁRIOS	
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 21 de Julho de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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 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.



Fachada do condomínio



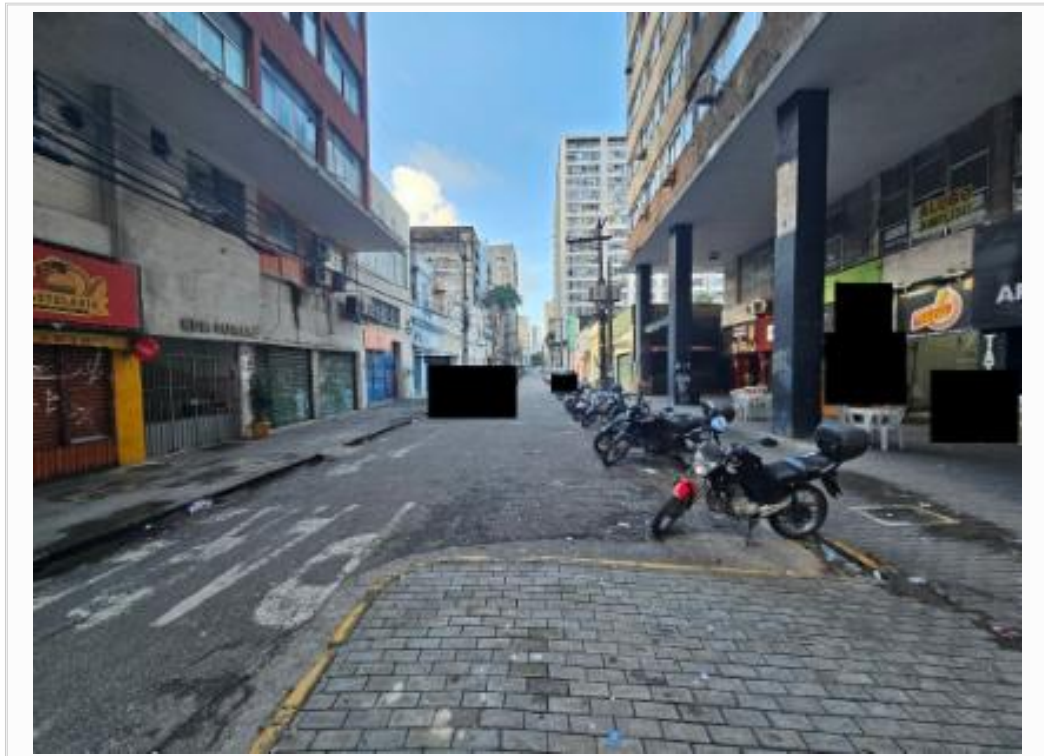
Fachada do condomínio



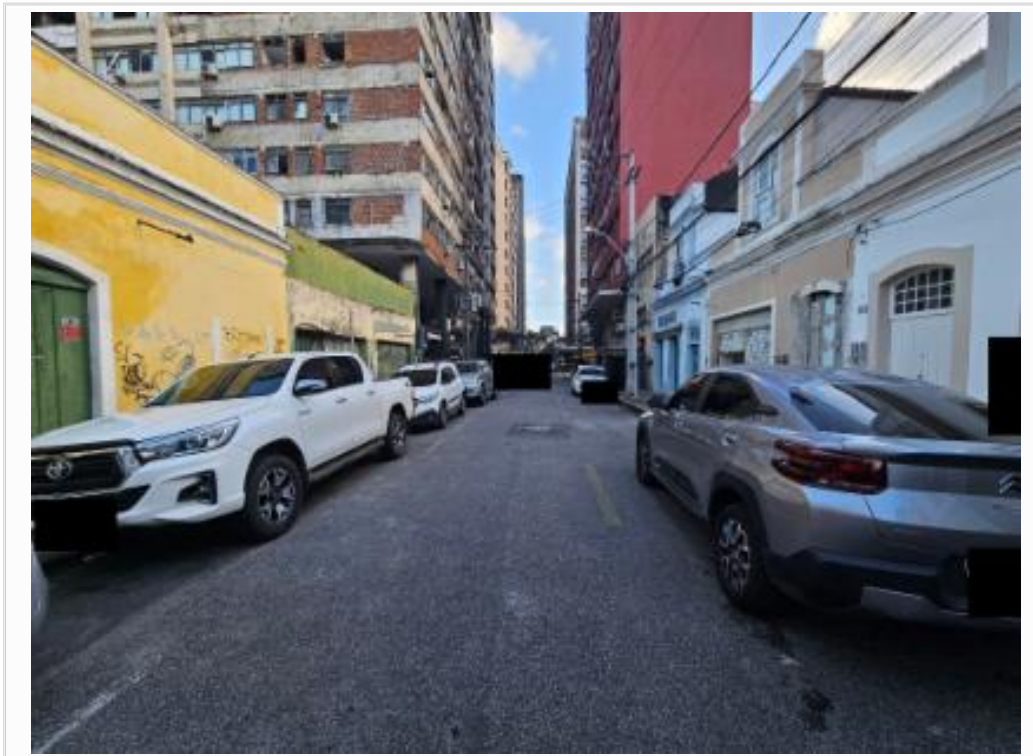
ID numérica e nominal do condomínio



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Mapa do avaliando



Mapa amostral