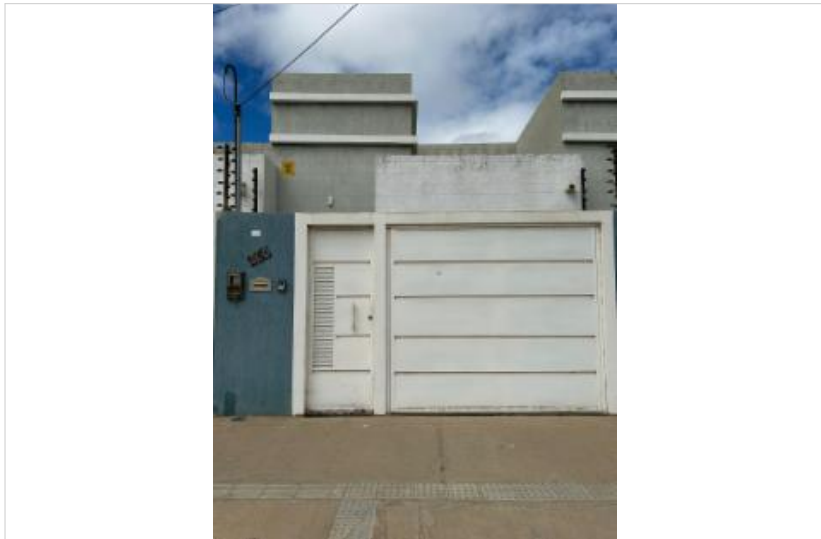


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010260056	Data Solicitação 23/06/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente RITA CASSIA NAZARO DA SILVA		CPF/CNPJ 012.576.034-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida da Esperança	Número 400	Complemento	
Bairro Dom Avelar	Município Petrolina	UF PE	CEP 56323140
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.879	Núm. Registro de Imóveis 2º	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 250.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 175.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1		
05 - Ano Construção 0		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 2		12 - N° de Dormitórios 2		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 75,01		
19 - Área Comum (em m²) 0		20 - Área Total (em m²) 75,01		
21 - Área Averbada (em m²) 75,01		22 - Área não Averbada (em m²) 0		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 José e Maria, Vila Marcela, Terra do Sul.	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) 100	04 - Testada/Frente (em metros) 5
05 - Fundos (em metros) 5	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	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? 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? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - 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\$ 220.000,00
	Endereço Rua da Ética, 15 , Dom Avelar
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 70,00
	Valor R\$ 220.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 100,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://digimoveis.com/imovel/casa-a-venda-com-3-quartos-1-suite-e-1-vaga-na-garagem-dom-avelar-em-petrolina-pe-cod-4352
AMOSTRA 2	R\$ 240.000,00
	Endereço Rua da Ética, 10 , Dom Avelar
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 70,00
	Valor R\$ 240.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 100,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-dom-avelar-bairros-petrolina-com-garagem-100m2-venda-RS240000-id-2808247133/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 290.000,00
	Endereço Rua João Florêncio da Silva, 155 , Loteamento Recife
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 100,00
	Valor R\$ 290.000,00
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 230,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.portal21imob.com/imovel/casa/venda/petrolina/pe/loteamento-recife/CA0105_PORTA
AMOSTRA 4	R\$ 395.000,00
	Endereço Rua do Azulão, S/N , Dom Avelar
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 110,00
	Valor R\$ 395.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 156,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.lopes.com.br/imovel/REO1075794/venda-casa-3-quartos-petrolina-dom-avelar
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
	Endereço Rua do Guiné, 120 , Dom Avelar
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 97,00
	Valor R\$ 450.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Área do terreno 133,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://digimoveis.com/imovel/casa-a-venda-com-3-quartos-1-suite-e-1-vaga-na-garagem-dom-avelar-em-petrolina-pe-cod-4351

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 250.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 175.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 250.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 10.879 do Registro de Imóveis de Petrolina - PE: Terreno com 100,00 m² e área construída com 75,01 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 012331001720001: Terreno com 100,00 m² e área construída com 115,46 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 75,01 m² e área de terreno de 100,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$20.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.900,00 a R\$4.600,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 28 de Junho de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel analisado, normas ABNT e IBAPE, e de acordo com o critério 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



Logradouro à Esquerda



Logradouro à Direita



Vizinho Frontal



Numeração do Imóvel

OS: 0010260056

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida da Esperança, 400

Andar:

Complemento:

CEP: 56323-140

Bairro: Dom Avelar

Cidade: Petrolina - PE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: A

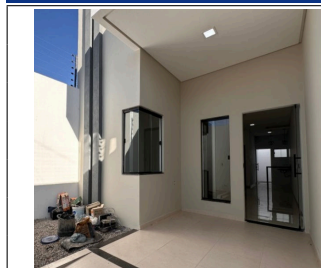
AvaliaçãoÁrea (m^2): 75,01Unitário (R\$/ m^2): 3.332,40

Valor (R\$): 249.963,14

Valor adotado (R\$):
250.000,00

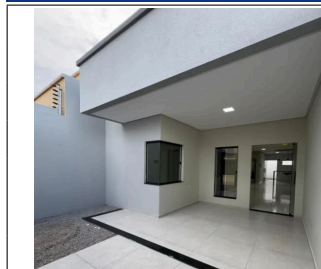
OS: 0010260056

Elemento Comparativo 1



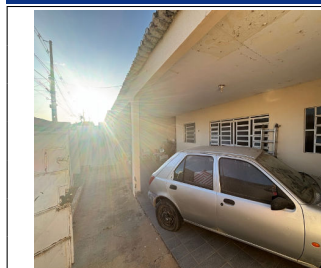
Endereço: R. da Ética, 15				
CEP: 56323-150	Bairro: Dom Avelar	Cidade: Petrolina - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: Lukas Mudo	Contato:	Telefone: (87) 9997-72604		
Área Construída: 70,00 m ²	Data: 20/06/2025	Valor: R\$ 220.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IzNOYjN2ETM				

Elemento Comparativo 2



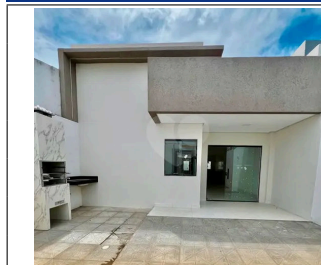
Endereço: R. da Ética, 10				
CEP: 56323-150	Bairro: Dom Avelar	Cidade: Petrolina - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: Líder Imobiliária	Contato:	Telefone: (87) 9884-11448		
Área Construída: 70,00 m ²	Data: 20/06/2025	Valor: R\$ 240.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MzNOYjN2ETM				

Elemento Comparativo 3



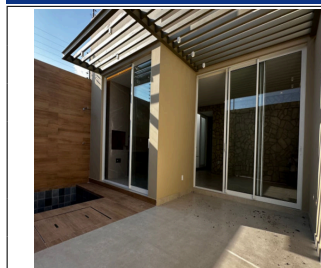
Endereço: R. João Florêncio da Silva, 155				
CEP: 56320-820	Bairro: Loteamento Recife	Cidade: Petrolina - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Portal21	Contato:	Telefone: (87) 3031-8000		
Área Construída: 100,00 m ²	Data: 20/06/2025	Valor: R\$ 290.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QzNOYjN2ETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. do Azulão, S/N				
CEP: 56326-030	Bairro: Dom Avelar	Cidade: Petrolina - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: Lopes	Contato:	Telefone: (11) 3067-0064		
Área Construída: 110,00 m ²	Data: 20/06/2025	Valor: R\$ 395.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UzNOYjN2ETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. do Guiné, 120				
CEP: 56326-260	Bairro: Dom Avelar	Cidade: Petrolina - PE		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
Imobiliária: Lukas Mudo	Contato:	Telefone: (87) 9997-72604		
Área Construída: 97,00 m ²	Data: 20/06/2025	Valor: R\$ 450.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YzNOYjN2ETM				

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	220.000,00	70,00	0,9	2.828,57	95	1,0000	1,0000	0,9829	0,9950	1,0000	1,0000	-62,70	2.765,87	0,9778	2.765,87
2	240.000,00	70,00	0,9	3.085,71	95	1,0000	1,0000	0,9829	0,9950	1,0000	1,0000	-68,40	3.017,31	0,9778	3.017,31
3	290.000,00	100,00	0,9	2.610,00	95	1,1884	1,1319	1,0366	0,9610	1,0000	1,0000	787,78	3.397,78	1,3018	3.397,78
4	395.000,00	110,00	0,9	3.231,82	95	1,0000	1,0000	1,0490	0,9955	1,0000	1,0000	143,87	3.375,69	1,0445	3.375,69
5	450.000,00	97,00	0,9	4.175,26	95	1,0000	0,9146	1,0664	0,9980	1,0000	1,0000	-69,93	4.105,33	0,9833	4.105,33
AV		75,01													3.332,40

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\$)
3.332,40	506,04	4.332,12	2.332,68	15,19	20,82	249.963,14

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R\$ 250.000,00

