

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010306759	Data Solicitação 11/06/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente ROSE WANDERLEY SILVA OLIVEIRA	CPF/CNPJ 619.895.414-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Domingos Sávio	Número 209	Complemento AP 402,4 PAVIMENTO, EDIFÍCIO ALAMEDA MÔNICA CAMPOS		
Bairro Piedade	Município Jaboatão dos Guararapes	UF PE	CEP 54420170	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 86.442	Núm. Registro de Imóveis 1º		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 345.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 242.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 52.03
19 - Área Comum (em m²) 32.04	20 - Área Total (em m²) 84.07
21 - Área Averbada (em m²) 84.07	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
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	10 - Estado de Conservação Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

TV a Cabo

TV Satélite

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Coleta de Lixo Escola	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 Dom Helder, Jaguzeiro Enquças e Piedade.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 1.7

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



Endereço

Rua Domingos Sávio, 209 , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 338.000,00	R\$ 6.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pe-jaboatao-dos-guararapes-piedade-52m2-RS338000/id-28830874/?origin=galleryOverlay			

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Domingos Sávio, 209 , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 370.000,00	R\$ 7.115,38	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-52m2-venda-RS370000-id-2813710062/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Domingos Sávio, 209 , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 410.000,00	R\$ 7.884,62	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-52m2-venda-RS410000-id-2747726555/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 4



Endereço

Avenida Comercial, 6053 , Candeias

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
62,00	R\$ 400.000,00	R\$ 6.451,61	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-candeias-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-62m2-venda-RS400000-id-2734208514/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua José Nunes da Cunha, 530 , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
72,00	R\$ 469.000,00	R\$ 6.513,89	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-72m2-venda-RS469000-id-2806145618/?source=ranking%2Crp			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 345.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 242.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 345.000,00

COMENTÁRIOS
- Informações extraídas da matrícula nº 86.442 do Registro de Imóveis de Jaboatão de Guararapes - PE: Área privativa com 52,03 m², área comum com 32,04 m², área total com 84,07 m² e fração ideal de 0,017857.
- Informações extraídas do IPTU nº 1.3080.183.01.0085.0014.1: Área privativa com 52,03 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 52,03 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$30.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$6.500,00 a R\$7.900,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Edifício Alameda Mônica Campos, conforme documentação fornecida.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Edifício Alameda Mônica Campos, conforme documentação fornecida.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 17 de Junho de 2025



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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



Identificação do Logradouro



Logradouro à Esquerda



Vizinho à Esquerda



Fachada do Imóvel



Vizinho à Direita



Logradouro à Direita



Identificação do Edifício



Edifício

OS: 0010306759

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Edifício Alameda Mônica Campos

Logradouro: Rua Domingos Sávio, 209

Andar:

Complemento: AP 402,4 PAVIMENTO,
EDIFÍCIO ALAMEDA MÔNICA
CAMPOS

CEP: 54420-170

Bairro: Piedade

Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 52,03Unitário ($R\$/m^2$): 6.625,24Valor ($R\%$): 344.711,45Valor adotado ($R\%$):
345.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. Domingos Sávio, 209					
CEP: 54420-170		Bairro: Piedade		Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos	
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: CR2+ IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (81) 9811-50733		
Área Privativa: 52,00 m²		Data: 17/06/2025	Valor: R\$ 338.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IDNwQD01ETM					

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Domingos Sávio, 209					
CEP: 54420-170		Bairro: Piedade		Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos	
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Investir Empreendimentos			Contato:	Telefone: (81) 3242-2002	
Área Privativa: 52,00 m²		Data: 17/06/2025	Valor:R\$ 370.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MDNwQD01ETM					

Elemento Comparativo 3



Endereço: R. Domingos Sávio, 209				
CEP: 54420-170		Bairro: Piedade		Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Rmb Imóveis		Contato:	Telefone: (81) 9882-27627	
Área Privativa: 52,00 m²		Data: 17/06/2025	Valor: R\$ 410.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QDNwQD01ETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Av. Ulisses Montarroyos, 6053					
CEP: 54450-080		Bairro: Piedade		Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE	
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2
					Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Hub Albuquerque Jorge Guedes			Contato:		Telefone: (81) 9965-42716
Área Privativa: 62,00 m²		Data: 17/06/2025		Valor:R\$ 400.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UDNwQD01ETM					

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua José Nunes da Cunha, 530					
CEP: 54410-280		Bairro: Piedade		Cidade: Jaboatão dos Guararapes - PE	
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3
					Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Classe A Select Ws			Contato:	Telefone: (81) 9893-54149	
Área Privativa: 72,00 m²		Data: 17/06/2025		Valor:R\$ 469.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YDNwQD01ETM					

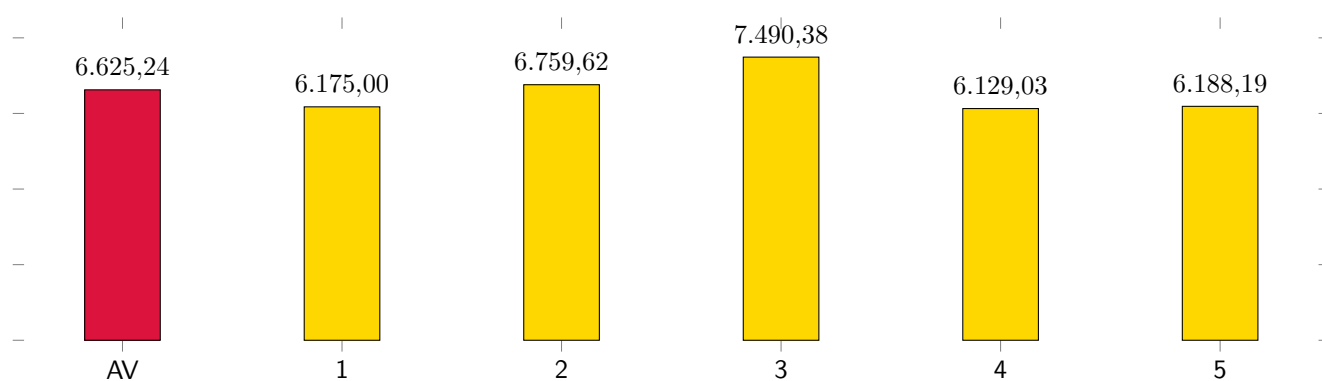
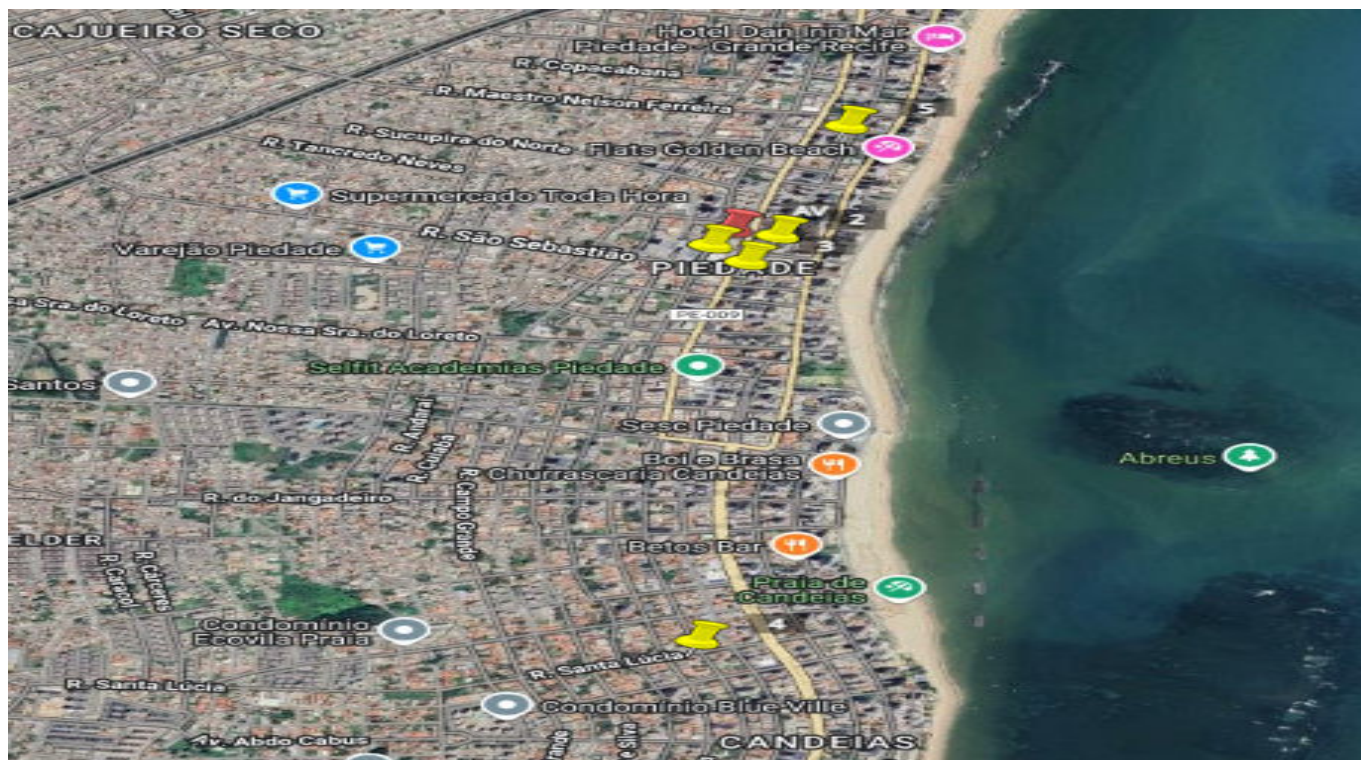
Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	338.000,00	52,00	0,95	6.175,00	80	1,0000	1,0000	0,9999	1,0000	0,9999	1,0000	-1,34	6.173,66	0,9998	6.173,66
2	370.000,00	52,00	0,95	6.759,62	80	1,0000	1,0000	0,9999	1,0000	0,9999	1,0000	-1,46	6.758,15	0,9998	6.758,15
3	410.000,00	52,00	0,95	7.490,38	80	1,0000	1,0000	0,9999	1,0000	0,9999	1,0000	-1,62	7.488,76	0,9998	7.488,76
4	400.000,00	62,00	0,95	6.129,03	80	1,0000	1,0000	1,0448	1,0000	1,0222	1,0000	410,40	6.539,43	1,0670	6.539,43
5	469.000,00	72,00	0,95	6.188,19	80	1,0000	1,0000	1,0414	1,0000	0,9550	1,0000	-21,98	6.166,21	0,9964	6.166,21

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.625,24	544,25	8.612,82	4.637,67	8,21	11,26	344.711,45

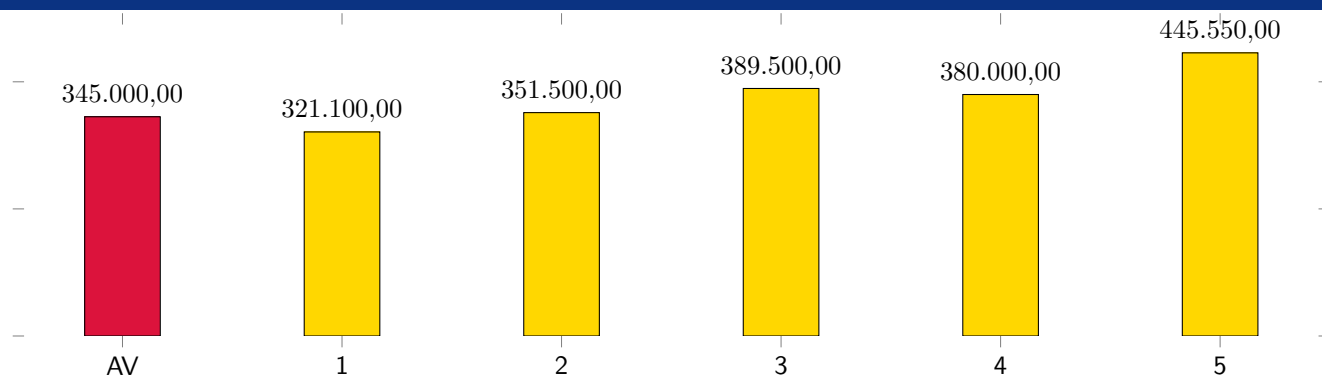
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 345.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta