

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010268901	Data Solicitação 21/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FABIANO DA SILVA	CPF/CNPJ 109.242.264-12	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Campo Grande	Número 1366	Complemento APTO 401 EDIFICIO COSTA AZZURRA		
Bairro Candeias	Município Jaboatão dos Guararapes	UF PE	CEP 54430100	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 84.305	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI JABOATÃO DOS		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
65,85m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.846,89/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 187.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 131.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 15
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 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Gesso	18 - Área Privativa (em m²) 65,85
19 - Área Comum (em m²) 1,49	20 - Área Total (em m²) 67,34
21 - Área Averbada (em m²) 67,34	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom

11 - Infraestrutura Interfone

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 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 -	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

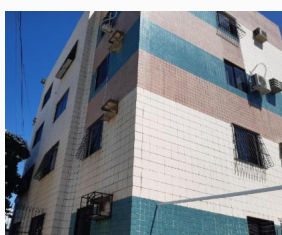
TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,08

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 Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Leonardo Silveira; CAU/CREA: 051004770-0;Data da Vistoria: 23/02/2026. O imóvel é composto por: 0 Vagas 8°11'34.9"S 34°55'32.7"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua José Olímpio da Cunha, 227/0 , Candeias

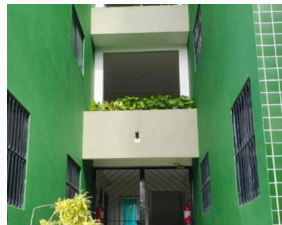
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
60,00	R\$ 170.000,00	R\$ 2.833,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Nova Regular	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-nascente-a-200-metros-do-mar-2981343909.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30

AMOSTRA 2

R\$ 175.000,00



Endereço

Rua. Jose Antonio das Neves, SN/0 , Candeias

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
70,00	R\$ 175.000,00	R\$ 2.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Nova Regular	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/oportunidade-vendo-apto-em-candeias-com-03qts-01wc-3018347505.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=15

AMOSTRA 3

R\$ 200.000,00



Endereço

Rua Planaltina, 177/0 , Candeias

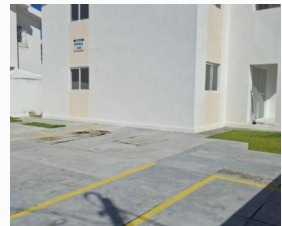
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	3	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
69,00	R\$ 200.000,00	R\$ 2.898,55	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Nova Regular	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/candeias-3-qtos-c-sui-te-3000632260.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9

AMOSTRA 4

R\$ 210.000,00



Endereço

Rua Professor Francisco Pessoa de Melo, SN/0 , Candeias

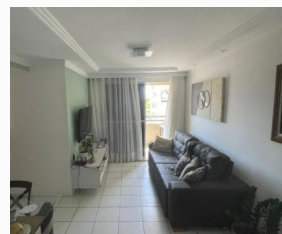
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
50,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.200,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Alto	Nova Regular	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-e-varanda-em-candeias-3023108413.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=7

AMOSTRA 5

R\$ 299.999,00



Endereço

R. Cuiabá, SN/0 , Candeias

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 299.999,00	R\$ 4.615,37	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Alto	Nova Regular	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/blue-ville-299-mil-promocao-3023155209.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	60,00	R\$ 2.833,33	0,90	1,00	0,94	1,15	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,070	S	R\$ 2.728,50
2	70,00	R\$ 2.500,00	0,90	1,00	0,94	1,15	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,110	S	R\$ 2.497,50
3	69,00	R\$ 2.898,55	0,90	1,00	0,95	1,15	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,110	S	R\$ 2.895,65
4	50,00	R\$ 4.200,00	0,90	1,00	0,95	0,88	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,760	S	R\$ 2.872,80
5	65,00	R\$ 4.615,37	0,90	1,00	0,97	0,88	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,780	S	R\$ 3.239,99
R\$ 3.409,45														R\$ 2.846,89
F1 (Oferta), F2 (Penção), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área), F8 (Fator Extra I), F9 (Fator Extra II), F10 (Fator Extra III)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.846,89	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 1.992,82	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.700,95

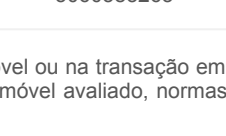
SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 2.846,89	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.661,49	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.032,29
Desvio padrão 270.9551	Coef. Variação 9.5176	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1302

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²) 65,85	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.846,89	Valor parcial (R\$) R\$ 187.467,55

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 187.467,55
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 131.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 187.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 6 de Abril de 2026

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



Identificação



Logradouro



Vista da rua



Vista da rua



Croqui de localização



Croqui das amostras