LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1644
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010386468**	**06/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
AILMA CHALEGRE DE LIRA VILA NOVA		**022.780.714-67**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Alameda dos Gerânios	**05**	**Lote 5 Qd H - Cond. Vale do Jacaranda**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
COND. VALE JACARANDÁ	**Paudalho**	**PE**	**55825000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**16.198**	**1º O.R.I. de Paudalho/PE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
420,00m²	**303,59m²**
R$ 477,47/m²	**R$ 1.904,77/m²**
R$ 200.535,40	**R$ 578.269,66**

VALOR DE MERCADO
R$ 779.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 560.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

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
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)
303,59

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
303,59

21 - Área Averbada (em m²)
303,59

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	1	-	-	-

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
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
Jardins
Piscina
Playground
Vigilância Eletrônica

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
420,00

04 - Testada/Frente (em metros)
14,00

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

08 - Fração ideal (em %)
100,00

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?

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 habitalidade?

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

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

"Avaliação válida para uma casa residencial situado à Alameda dos Gerânios, 05 - Lote 5 Qd H no bairro Cond. Vale do Jacaranda, na cidade de Paudalho/PE.

>> Áreas:
O avaliando possui uma área de terreno de 420 m², sendo 14 metros de frente.
Outrossim, o avaliando possui uma área privativa medida in loco de 303,59 m², sendo 303,59 m² de área averbada.

Ademais, o imóvel avaliando é composto por 1 (um) pavimento, sendo divido conforme a descrição a seguir:
Vistoria externa;

Coordenada: 7°51'29.0"S 35°12'55.5"W

Observações adicionais:
1- Trata-se de um imóvel em condomínio fechado.
2- O logradouro não possui identificação.
3- Foi realizada a vistoria externa, conforme solicitado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 150.000,00



Endereço
BR-408, Sn/- , COND. VALE JACARANDÁ

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-em-condominio-de-alto-padrao-limite-carpina-e-paudalho-1372371290?lis=listing_no_category

AMOSTRA 2 — R$ 200.000,00



Endereço
BR-408, Sn/- , Cond. Quinta do Caçador

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-de-450m-a-venda-localizado-no-condominio-quinta-do-cacador-residence-paudalho-1392250224?lis=listing_no_category

AMOSTRA 3 — R$ 155.000,00



Endereço
BR-408, Sn/- , Cond. Quinta do Caçador

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 155.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Declive até 5%**

URL
https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-em-condominio-com-vista-quinta-do-cacador-residense-carpina-pe-1509664694?lis=listing_1100

AMOSTRA 4 — R$ 950.000,00



Endereço
BR-408, Sn/- , COND. VALE JACARANDÁ

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
577,00	**R$ 950.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	**Médio**	**Reparos simples**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
645,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pe-paudalho-condominio-do-vale-jacaranda-645m2-RS950000/id-35116748/

AMOSTRA 5 — R$ 1.000.000,00



Endereço
BR-408, Sn/- , COND. VALE JACARANDÁ

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
350,00	**R$ 1.000.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
750,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/casa-em-condominio-fechado-em-paudalho-1501228239?lis=listing_no_category

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3							
4	35	Reparos simples	70	50,00	0,181	20	0,391
5	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	303,59	R$ 2.053,32	1,06	0,122	R$ 1.904,77	R$ 578.269,66
1						
2						
3						
4	577,00	R$ 2.053,32	0,91	0,391	R$ 1.140,43	R$ 658.028,31
5	350,00	R$ 2.053,32	1,21	0,259	R$ 1.844,07	R$ 645.424,59

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	200,00	R$ 150.000,00	R$ 750,00	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 614,25
2	450,00	R$ 200.000,00	R$ 444,44	1,20	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,220	S	R$ 488,00
3	450,00	R$ 155.000,00	R$ 344,44	1,20	0,90	1,02	1,05	-	-	-	-	-	-	1,270	S	R$ 393,70
4	645,00	R$ 291.971,69	R$ 452,67	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 431,85
5	750,00	R$ 354.575,41	R$ 472,77	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 459,53

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 477,47**	**R$ 334,23**	**R$ 620,70**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 477,47**	**R$ 419,97**	**R$ 534,96**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
84.0244	**17.598**	**1.53**	**0.2408**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
420,00	**R$ 477,47**	**R$ 200.535,40**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
303,59	**R$ 1.904,77**	**R$ 578.269,66**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 778.805,06**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 779.000,00**
Fator de liquidez	**0,7187**
Valor de venda forçada	**R$ 560.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 779.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Julho 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 condomínio



Logradouro a direita



Logradouro a esquerda



Identificação condomínio



Identificação condomínio



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho frente