Confidential

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	02.21656
Tipo de Imóvel:	Loja	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Av. Anísio Galvão, 47 - Alagoinha, PE, 55260-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	354,35
	IPTU/ITR:	354,35
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	354,35
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	340,74
	IPTU:	340,74
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		340,74





Observações impactantes na avaliação

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e construída conforme Matricula nº 2.933 do cartorio de Registro de Imóveis de Alagoinha- PE Recomenda-se apresentação matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício. O imóvel se encontra sem identificação, sendo assim, o imóvel vistoriado foi localizado com auxílio das avaliações anteriores

Indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 677.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 405.000,00	% Desc:	-40,18%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 677.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 405.000,00**	**% Desc:**	**-40,18%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	34 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	02/03/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	24/02/2026 (vistoria externa)				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	

Dossiê 02.21656

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Av. Anísio Galvão, 47 - Alagoinha, PE, 55260-000		
CEP:	55260-000	**Condomínio:**	0
Cidade - UF:	Alagoinha--PE		

Imóvel Avaliando

Tipologia:	Loja			**Matrícula:**	2.933		
Dorms		**Suíte(s)**		**Banheiro(s)**		**Vaga(s):**	
A. terreno:	354,35 m²			**Idade estimada:**	10		
Padrão IBAPE/SP:	Escritório Padrão Médio s/elev.						
Estado conservação:	c	**FOC:**	0,904	**Vida útil:**	60 anos		

Áreas (m²)

Construída	Comum	Total	Averbada	Não Averbada
370,74 m²	-	354,35	354,35	-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R$ 677.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 405.000,00

São Paulo

02/03/2026

Responsável Técnico



Marcos Mansour Chebib Awad

Eng Civil - CREA: 5062265096

Padrão da Região

☐ Baixo ☐ Médio / baixo ☑ Médio ☐ Médio / Alto ☐ Alto

Ocupação Circunvizinha

☑ Residencial ☑ Comercial ☑ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

☑ Energia elétrica ☑ Pavimentação ☑ Rede de telefonia ☑ Coleta resíduos sólidos ☑ Rede distribuição de água

☑ Comunicação e televisão ☑ Esgotamento sanitário ☑ Águas pluviais ☑ Esgotamento sanitário ☑ Serviços postais

☑ Limpeza ☑ Conservação viária

Caracterização da via

☑ Pavimentação asfáltica ☐ Pavimentação em pedras ☐ Estrada de terra ☑ Guias ☑ Sarjetas ☑ Calçada

☑ Drenagem de águas pluviais

Zoneamento

Zona: **Não Possui** **TO:** - **CAM:** -

Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área terreno:	354,35 m²	Fonte:	Matrícula
Área construída:	370,74 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	c	regular	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Escritório Padrão Médio s/elev.	
Idade estimada:	10 anos		

Documentações

	Numeração	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
Matrícula	2.933	354,54	370,74

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e construída conforme Matricula nº 2.933 do cartorio de Registro de Imóveis de Alagoinha- PE Recomenda-se apresentação matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício. O imóvel se encontra sem identificação, sendo assim, o imóvel vistoriado foi localizado com auxílio das avaliações anteriores

Diagnóstico de Mercado

O bairro Alagoinha está localizado em área urbana do município de Alagoinha PE, cidade de pequeno porte situada no Agreste Pernambucano, com população aproximada de 14 mil habitantes. O município possui economia baseada principalmente na agropecuária, comércio local e serviços públicos, desempenhando papel de apoio às atividades da região.O bairro apresenta infraestrutura urbana compatível com a realidade municipal, contando com vias parcialmente pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta regular de resíduos sólidos. O acesso ao centro da cidade ocorre por meio das vias locais que interligam as áreas residenciais às zonas comerciais e administrativas.A região dispõe de proximidade a equipamentos públicos essenciais, como escolas municipais, unidades básicas de saúde, pequenos estabelecimentos comerciais, mercadinhos, farmácias e demais serviços de apoio à população.

Dossiê 02.21656

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Av. Anísio Galvão, 128			
CEP: 55260-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Alagoinha--PE
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos
Pad. IBAPE/SP: Escritório Padrão Médio s/elev.			Est.Cons.: c
Imob.: Imobiliaria Rocha		Cont: Rumualdo	Tel.: (087) 4020-1573
Área útil: 250 m²	Data: 28/02/26		Preço: R$ 600.000,00
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Av. Frei Jerônimo, 138			
CEP: 55260-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Alagoinha--PE
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 30 anos
Pad. IBAPE/SP: Escritório Padrão Médio s/elev.			Est.Cons.: c
Imob.: Imobiliaria Rocha		Cont: Rumualdo	Tel.: (087) 4020-1573
Área útil: 150 m²	Data: 28/02/26		Preço: R$ 400.000,00
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: R. João Francisco Galindo, 78			
CEP: 55260-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Alagoinha--PE
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 30 anos
Pad. IBAPE/SP: Escritório Padrão Médio s/elev.			Est.Cons.: c
Imob.: Imobiliaria Rocha		Cont: Rumualdo	Tel.: (087) 4020-1573
Área útil: 150 m²	Data: 28/02/26		Preço: R$ 380.000,00
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: R. Manuel Canuto Torres Galindo, 122			
CEP: 55260-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Alagoinha--PE
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos
Pad. IBAPE/SP: Escritório Padrão Médio s/elev.			Est.Cons.: c
Imob.: Imobiliaria Rocha		Cont: Rumualdo	Tel.: (087) 4020-1573
Área útil: 100 m²	Data: 28/02/26		Preço: R$ 420.000,00
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: R. Ver. José Galindo de Assis, 95 -			
CEP: 55260-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Alagoinha--PE
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Escritório Padrão Médio s/elev.			Est.Cons.: c
Imob.: Imobiliaria Rocha		Cont: Rumualdo	Tel.: (087) 4020-1573
Área útil: 200 m²	Data: 28/02/26		Preço: R$ 450.000,00
Link: Contato Corretor			

Mapa Av x Elementos



Dossiê 02.21656

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator At/Ac	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Av. Anísio Galvão, 128	600.000,00	0,90	250,00	2.160,00	60%	1,0537	1,0000	0,9519	0,8372	40%	1,0000	-386,03	1.773,97	0,821	1.773,97
2	Av. Frei Jerônimo, 138	400.000,00	0,90	150,00	2.400,00	60%	1,3151	1,0000	0,8931	0,8915	40%	1,0000	-63,28	2.336,72	0,974	2.336,72
3	R. João Francisco Galindo, 78	380.000,00	0,90	150,00	2.280,00	60%	1,3151	1,0000	0,8931	0,7350	40%	1,0000	-416,99	1.863,01	0,817	1.863,01
4	R. Manuel Canuto Torres Galindo, 122	420.000,00	0,90	100,00	3.780,00	60%	1,0537	1,0000	0,8489	0,6103	40%	1,0000	-1.922,62	1.857,38	0,491	1.857,38
5	R. Ver. José Galindo de Assis, 95 -	450.000,00	0,90	200,00	2.025,00	60%	1,0000	1,0000	0,9258	0,7177	40%	1,0000	-722,03	1.302,97	0,643	1.302,97
Média														1.826,81	-	1.826,81

Resumo do Resultado:

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
1.826,81	367,24	2.374,85	1.278,77	20,10%	27,56%	R$ 677.270,87

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R$ 677.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 677.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 3.385,00	0,05%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	4,24%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06%	ao mês	Custo financeiro	10,32%	ao ano
Total 1		**0,66%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,86%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,52% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 34 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. -40% R$ 405.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

Especificação

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			x	
		24	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X		
		12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado		X		
		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		x		
		0,80 a 1,25	0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	2
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				**Pontuação Total:**	**7**

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Pontos Mínimos		X	
	10	**6**	**4**
Itens obrigatórios no grau correspondente		X	
	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
	Grau de Fundamentação		**Grau II**

Tabela 3 - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno daestimativa de tendência central	**≤ 30%**	**≤ 40%**	**≤ 50%**
	Amplitude do intervalo de confiança:		27,56%
	Grau de Precisão		**Grau III**

Fotos do Avaliando



Fachada



Vizinho



Vista da via



Vista da Via

ANEXO
DOCUMENTAÇÕES

CARTÓRIO ÚNICO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE ALAGOINHA ESTADO DE PERNAMBUCO
PRAÇA BARÃO DO RIO BRANCO, 159 – CENTRO ALAGOINHA-PE. CNPJ - 11464047/0001-22
ERALDO PAES DA SILVA – TABELIÃO PÚBLICO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E MATRÍCULA E ÔNUS

CERTIFICO, que às fls. 31v., do livro 2-J, em 12 de julho de 2019, consta a MATRÍCULA n° 2933, do teor seguinte: Um terreno para construção, sito à AVENIDA ANÍSIO GALVÃO, Nº 47, Machuca, Alagoinha-PE., medindo 11,11 metros de frente, 11,55 metros de fundos, por 30,75 metros de extensão do lado direito e 31,64 metros de extensão do lado esquerdo, com uma área total de terreno de 354,35 metros quadrados, limitando-se: ao Nascente, com à Av. Anísio Galvão e a PE 217; ao Norte, com Marcelo; ao Sul, com os Ibiapinos e ao Poente, com o Espólio de Antonio Jorge de Oliveira. **I – Em, 13.01.1975**, José Paes Bezerra, S/Esposa e Outra, transferiram para a Paróquia de Nossa Senhora da Conceição de Alagoinha-PE., conforme escritura pública de doação devidamente registrada às fls. 07, do livro 3-E, sob o nº 2.204, deste Cartório Imobiliário. **II – Em, 17.07.2019**, a Paróquia de Nossa Senhora da Conceição de Alagoinha-PE., CNPJ: 10.714.251/0001-91, transferiu porá Glebson Alan Veras da Silva, conforme escritura pública de compra e venda devidamente registrada às fls. 31v., do livro 2-J, sob o n° R.1-2933, deste Cartório Imobiliário. **III - Em, 04.08.2021**, Glebson Alan Veras da Silva e S/Esposa, transferiram para o Adquirente e Atual Proprietário JOSÉ ALISON VERAS DE VASCONCELOS, brasileiro, solteiro, do comércio, residente e domiciliado na Rua Brasilino Baia de Lima, s/n, Centro, Alagoinha-PE., portador do CPF. 086.831.974-09 e RG. 8.653.981-SDS-PE., conforme escritura pública de compra e venda devidamente registrada às fls. 31v., do livro 2-J, sob o nº R.2-2933, deste Cartório Imobiliário. **IV – Em, 26.11.2021**, JOSÉ ALISON VERAS DE VASCONCELOS, acima qualificado, construiu e Averbou Um prédio para fins comerciais, em alvenaria, estrutura de concreto e argamassa armada, sito à AVENIDA ANÍSIO GALVÃO, Nº 47, Machuca, Alagoinha-PE., em terreno próprio, com uma área total de terreno de 316,51 metros quadrados, e uma área construída de 370,74 metros quadrados, contendo no Pavimento Térreo: galpão de carros, depósito, w.c. social, showroom e escada sobe, e no 1º Pavimento: recepção, escritório, depósito, w.c., guarda corpo vidro e desce, com instalações hidrossanitárias, sistema de esgoto sanitário, saneamento ambiental, sistema de abastecimento de água, instalações elétricas, conforme AV.3-2933, às fls. 31v., do livro 2-J, deste Cartório Imobiliário. **V – Em, 25.07.2022**, Foi feito o Registro da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL ACIMA DESCRITO E CARACTERIZADO, conforme CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 0010325629, emitida em 25.07.2022, em que é Credor: O BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42, representado neste ato por PAULO FELIX DA SILVA, Gerente Geral, Mat. 643.197, sendo Emitente e Devedor: JOSÉ ALISON VERAS DE VASCONCELOS, já qualificado, devidamente registrada às fls. 31v., do livro 2-J, sob o nº R.4-2933, deste Cartório Imobiliário. Valor Total do Empréstimo: R$ 348.456,86 (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e seis centavos). Prazo: 240 meses. Juros Remuneratórios Efetivos: 1,3500 % ao mês 17,4587 % ao ano. Vencimento da 1ª parcela: 25.09.2022. Valor Estimado da Parcela: R$ 5.058,85. **VI – Em, 15.12.2023**, Certifico, que de acordo com o Requerimento datado de 05 de abril de 2023, no qual o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42, neste ato representado por seu bastante

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Scanned with CamScanner

procurador: FÁBIO FRASATO CAIRES, na qualidade de proprietário fiduciário, solicita o procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária incidente sob o Nº R.4-2933, da presente matrícula, conforme AV.5-2933. **VII – Em, 22.02.2024**, Certifico, que de acordo com o procedimento iniciado pelo requerimento do Credor Fiduciário datado de 05 de abril de 2023, acompanhado da notificação realizado pelo Registro de Títulos e Documentos de Alagoinha-PE, Ofício nº 269605/2023, em 26/12/2023, sem que houvesse purgação da mora, procedo esta averbação para constar que fica Consolidada a Propriedade do imóvel objeto desta Matrícula em favor do Credor e Proprietário Fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R$ 348.456,86, em 09/02/2024, conforme o comprovante de pagamento do imposto de transmissão ITBI, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a Restrição de Disponibilidade decorrente do art. 27, da Lei 9.514/97, uma vez que o proprietário fiduciário deverá promover os leilões públicos para a alienação do imóvel, conforme AV.6-2933. **NADA MAIS:** O referido é verdade, dou fé. Alagoinha, 22 de fevereiro de 2024. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Selo: 0150789.EUU01202401.00041. Consulte autenticidade em WWW.tjpe.jus.br/selodigital.

Tabelião Público.

Cartório de Alagoinha
Arnaldo Pass da Silva
Tabelião Público
Alagoinha — Pernambuco

AAA 1442630

Scanned with CamScanner