LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT2001
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010450109**	**07/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
TÂNIA RAQUEL GOLDSTEIN GOMES		**747.167.943-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Domingos Sávio	**113**	**APTO 802, EDF. PEGASUS**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Piedade	**Jaboatão dos Guararapes**	**PE**	**54420170**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**55.324**	**O.R.I. de Jaboatão dos**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

79,39m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.402,91/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 429.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 308.000,00

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
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
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
79,39

19 - Área Comum (em m²)
67,14

20 - Área Total (em m²)
146,53

21 - Área Averbada (em m²)
146,53

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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
Mensal

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 Satélite
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
Segurança
Lazer
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 - Fração ideal (em %)
0,02

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

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Leonardo da Mota Silveira - 051004770-0
8°11'08.0"S 34°55'12.1"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 410.000,00



Endereço
Rua Domingos Sávio, 113/- , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
80,00	**R$ 410.000,00**	**R$ 5.125,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-80m2-venda-RS410000-id-2891163284/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 450.000,00



Endereço
Rua Domingos Sávio, 113/- , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
78,00	**R$ 450.000,00**	**R$ 5.769,23**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-78m2-venda-RS450000-id-2749783125/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 420.000,00



Endereço
Av. Bernardo Vieira de Melo, 3412/- , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
73,00	**R$ 420.000,00**	**R$ 5.753,42**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-73m2-venda-RS420000-id-2886063374/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 439.900,00



Endereço
Av. Bernardo Vieira de Melo, 3412/- , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
73,00	**R$ 439.900,00**	**R$ 6.026,03**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-piedade-bairros-jaboatao-dos-guararapes-com-garagem-73m2-venda-RS439900-id-2808414720/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 455.000,00



Endereço
R. Ambrósio de Medeiros Delgado, 32/- , Piedade

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
74,00	**R$ 455.000,00**	**R$ 6.148,65**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pe-jaboatao-dos-guararapes-piedade-80m2-RS455000/id-11680221/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	80,00	R$ 5.125,00	0,90	1,00	1,14	1,00	-	-	-	-	-	1,140	S	R$ 5.258,25
2	78,00	R$ 5.769,23	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 5.192,31
3	73,00	R$ 5.753,42	0,90	1,05	1,00	0,98	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 5.333,42
4	73,00	R$ 6.026,03	0,90	1,05	1,00	0,98	-	-	-	-	-	1,030	S	R$ 5.586,13
5	74,00	R$ 6.148,65	0,90	1,04	1,00	0,98	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 5.644,46
		R$ 5.764,47												**R$ 5.402,91**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.402,91**	**R$ 3.782,04**	**R$ 7.023,79**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.402,91**	**R$ 5.265,20**	**R$ 5.540,62**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
201.2618	**3.7251**	**1.53**	**0.051**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
79,39	**R$ 5.402,91**	**R$ 428.937,31**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 428.937,31**
Fator de liquidez	**0,7179**
Valor de venda forçada	**R$ 308.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 429.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 17 de Setembro 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.



C_FOTO_03 - Fachada



C_FOTO_04 - Fachada



C_FOTO_01 - Vista da rua



C_FOTO_02 - Vista da rua



C_FOTO_05 - ID condominio



ELEMENTOS