LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN7820
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010486648**	Data Solicitação **03/10/2025**
Empresa responsável **M2G2 PATRIMONIAL**	Avaliador responsável **Franz Omar Gomez Flores**	CREA **5069767167**
Proponente **MARA ANGELICA PETROCCHI**		CPF/CNPJ **159.890.768-94**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Jangadeiros Alagoanos (Rua Projetada)**	Número **559**	Complemento **Casa 180 (Lote 37 - Quadra E)**	
Bairro **Pajuçara**	Municipio **Maceió**	UF **AL**	CEP **57030000**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **961**	Núm. Registro de Imóveis **03º CRI MACEIÓ - AL**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
430,00m²	**190,00m²**
R$ 673,36/m²	**R$ 2.083,79/m²**
R$ 289.545,10	**R$ 395.920,80**

VALOR DE MERCADO
R$ 685.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 480.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN7820
RENEGOCIAÇÃO CI

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
24

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
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
190,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
190,00

21 - Área Averbada (em m²)
190,00

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
-	-	-	-	-

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 - Padrão de Construção
Normal

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Fossa
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
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro
O imóvel avaliando encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residências, em sua maioria horizontais. O imóvel encontra-se em uma vila colateral do condomínio e há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Professor Jaime de Altavila (90 m aproximadamente) e Rodovia AL-101 Norte (370 m aproximadamente). O imóvel está à aproximadamente 1,35 Km da Praia de Ipioca e 4,6 Km do Hospital PSF CENTRAL - Pariparela. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
430,00

04 - Testada/Frente (em metros)
22,90

05 - Fundos (em metros)
15,50

06 - Lado Direito (em metros)
23,22

07 - Lado Esquerdo (em metros)
22,00

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
Outros - Vistoria sem acompanhamento

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria sem acompanhamento

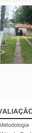
03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
Trata-se de uma vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 750.000,00



Endereço
Avenida Desembargador Zeferino Lavenere Machado, Sn , Ipioca

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 750.000,00

Área do terreno
1115,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://al.olx.com.br/alagoas/terrenos/terreno-1115m-loteamento-park-rio-sauaculhy-ipioca-1364658320?ts=listing_1100

AMOSTRA 2

R$ 330.000,00



Endereço
Rodovia Gunther Frans Oliveira, Sn , Ipioca

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 330.000,00

Área do terreno
450,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://al.olx.com.br/alagoas/terrenos/venda-se-terreno-em-sauhaculhy-1437175530?ts=listing_1100

AMOSTRA 3

R$ 420.000,00



Endereço
Rodovia Gunther Frans Oliveira, Sn , Ipioca

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 420.000,00

Área do terreno
600,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://al.olx.com.br/alagoas/terrenos/oportunidade-terreno-extra-em-ipioca-no-sauacuhy-maceio-1378307665?ts=listing_1100

AMOSTRA 4

R$ 1.100.000,00



Endereço
Rodovia Gunther Frans Oliveira, Sn , Ipioca

Tipo do Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
4

Qtd. Banheiros
4

Qtd. Vagas
3

Área privativa
240,00

Valor
R$ 1.100.000,00

Idade aparente
25

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
900,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/casa-a-venda-em-sauacuhy-1420255080?ts=listing_1000

AMOSTRA 5

R$ 570.000,00



Endereço
Rodovia Gunther Frans Oliveira, Sn , Ipioca

Tipo do Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
5

Área privativa
180,00

Valor
R$ 570.000,00

Idade aparente
38

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
450,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://al.olx.com.br/alagoas/imoveis/casa-residencial-sauacuhy-marcos-1424626840?ts=listing_1000

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	24	Regular	70	34,29	0,025	20	0,200
1							
2							
3							
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5	38	Regular	70	54,29	0,025	20	0,347

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	190,00	R$ 1.866,37	1,38	0,200	R$ 2.063,79	R$ 395.920,80
1						
2						
3						
4	240,00	R$ 1.866,37	1,21	0,209	R$ 1.805,46	R$ 433.311,26
5	180,00	R$ 1.866,37	1,21	0,347	R$ 1.490,48	R$ 268.285,96

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	1115,00	R$ 750.000,00	R$ 672,65	1,00	0,90	1,13	1,00	-	-	-	-	-	-	1,130 S	R$ 684,08
2	450,00	R$ 330.000,00	R$ 733,33	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010 S	R$ 666,60
3	600,00	R$ 420.000,00	R$ 700,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040 S	R$ 655,20
4	900,00	R$ 668.668,74	R$ 743,77	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100 S	R$ 733,36
5	450,00	R$ 301.714,04	R$ 670,48	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040 S	R$ 627,57

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 673,36**	**R$ 471,35**	**R$ 875,37**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 673,36**	**R$ 646,45**	**R$ 700,27**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
39.3297	**5.840$**	**1.53**	**0.0799**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
430,00	**R$ 673,36**	**R$ 289.545,10**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
190,00	**R$ 2.083,79**	**R$ 395.920,80**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 685.465,90**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 685.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 480.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 685.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Outubro de 2025

Franz Omar Gomez Flores
5069787167

- 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 do Condomínio - Data e Hora



Identificação do Condomínio



Fachada do Imóvel - Data e Hora



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel



Número do Imóvel



Rua Lado Direito - Interno



Rua Lado Direito - Externo



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Mapa de Elementos