LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7116
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010478955**	**29/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
ALRILIO BORGES DE LUCENA		**098.780.784-69**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Pio XII	**150**	**Ap 306, Edifício Residencial Planalt**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Planalto	**Arapiraca**	**AL**	**57308051**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**62.232**	**01º CRI ARAPIRACA - AL**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

48,76m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.275,49/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 160.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 115.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

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
1

12 - N° de Dormitórios
2

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
48,76

19 - Área Comum (em m²)
12,95

20 - Área Total (em m²)
61,71

21 - Área Averbada (em m²)
61,71

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	cerâmico	látex	gesso
cozinha/serviço	1	cerâmico	cerâmico	gesso
quarto	2	cerâmico	látex	gesso
banheiro	1	cerâmico	cerâmico	gesso

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
4

02 - Unidades por Andar
8

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

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 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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
6,33

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
ALRILIO BORGES DE LUCENA

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(62) 9177-9890

04 - Observações Finais
Nome do vistoriador: Flávia Juliana Ferreira Da Silva
Crea/Cau: A297820-2
Coordenada: 9°43'34.6"S 36°40'10.3"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 290.000,00



Endereço
R. Costa Cavalcante, 277/- , Cavaco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
57,00	**R$ 290.000,00**	**R$ 5.087,72**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-al-arapiraca-cavaco-57m2-RS290000/id-44477905/

AMOSTRA 2 — R$ 290.000,00



Endereço
R. Costa Cavalcante, 277/- , Cavaco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
62,00	**R$ 290.000,00**	**R$ 4.677,42**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-al-arapiraca-zelia-barbosa-rocha-70m2-RS290000/id-39678458/

AMOSTRA 3 — R$ 270.000,00



Endereço
R. Padre Antônio Lima Neto, 112/- , Jardim Tropical

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
50,00	**R$ 270.000,00**	**R$ 5.400,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-al-arapiraca-jardim-tropical-50m2-RS270000/id-42259187/

AMOSTRA 4 — R$ 237.168,00



Endereço
R. Manoel Marcelino, 111/- , Itapoá

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
54,00	**R$ 237.168,00**	**R$ 4.392,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
4	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-al-arapiraca-itapoa-63m2-RS237168/id-39678457/

AMOSTRA 5 — R$ 319.000,00



Endereço
R. Antônio Estevão da Silva, 558/- , Jardim Esperança

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
72,00	**R$ 319.000,00**	**R$ 4.430,56**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.joaomauricio.com.br/40/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-esperanca-arapiraca-al

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	57,00	R$ 5.087,72	0,90	1,00	0,84	0,86	1,04	-	-	-	-	0,740	S	R$ 3.388,42
2	62,00	R$ 4.677,42	0,90	1,00	0,84	0,86	1,06	-	-	-	-	0,760	S	R$ 3.199,36
3	50,00	R$ 5.400,00	0,90	1,00	0,84	0,80	1,01	-	-	-	-	0,650	S	R$ 3.159,00
4	54,00	R$ 4.392,00	0,90	1,00	1,00	0,79	1,03	-	-	-	-	0,820	S	R$ 3.241,30
5	72,00	R$ 4.430,56	0,90	1,00	1,00	0,80	1,05	-	-	-	-	0,850	S	R$ 3.389,38
		R$ 4.797,54												**R$ 3.275,49**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.275,49**	**R$ 2.292,84**	**R$ 4.258,14**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.275,49**	**R$ 3.201,91**	**R$ 3.349,07**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
107.5404	**3.2832**	**1.53**	**0.0449**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
48,76	**R$ 3.275,49**	**R$ 159.712,90**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 159.712,90**
Fator de liquidez	**0,7188**
Valor de venda forçada	**R$ 115.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 160.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 31 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



identificação condomínio



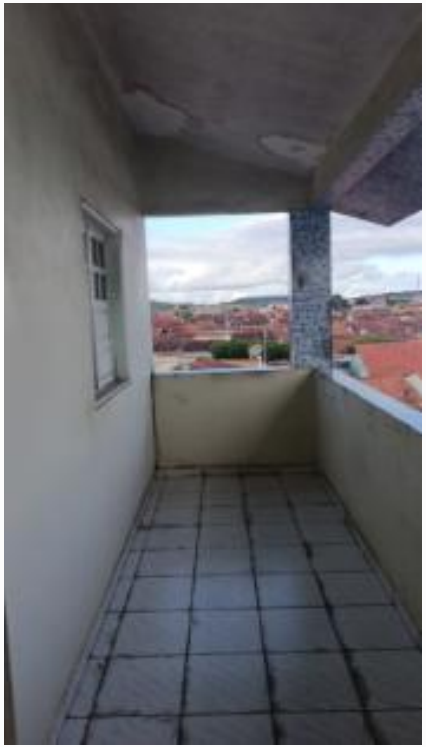
logradouro



vaga



fachada



andar



vizinho



avaliando



avaliando



sala



sala



quarto 01



quarto 01



banheiro



banheiro



quarto 02



quarto 02



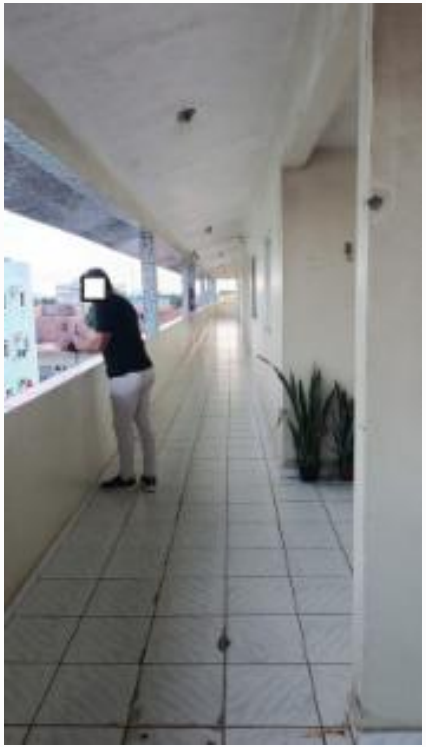
cozinha



cozinha



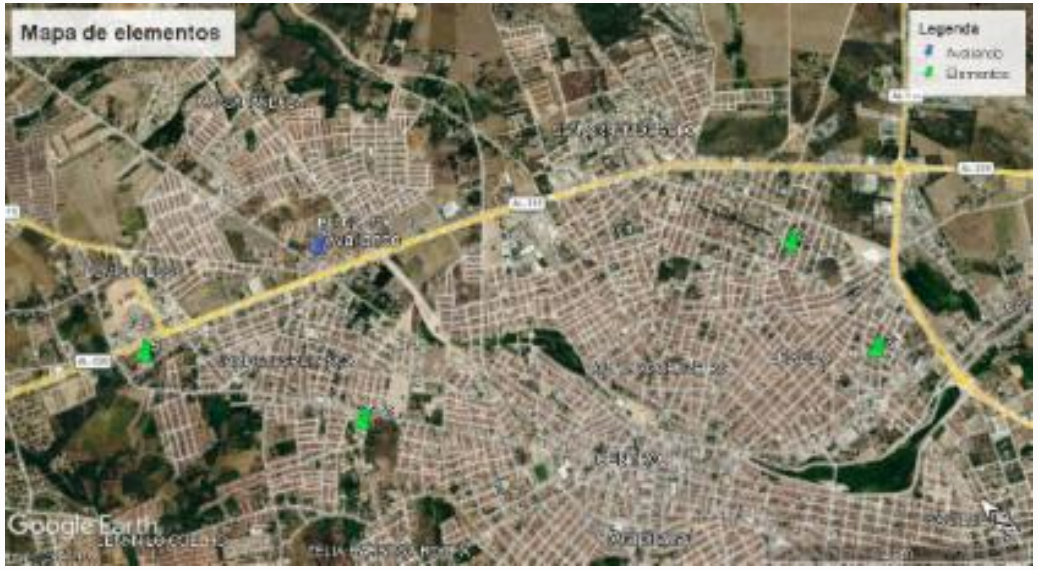
área comum



Andar



Logradouro



Elementos