LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT8797
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010321651**	**07/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
ADRIANA PEREIRA DA CUNHA TRAVASSOS		**023.546.474-09**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Eurico de Souza Leão	**541**	**Apartamento 1604**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cordeiro	**Recife**	**PE**	**50721100**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**66679**	**4º Registro de Imóveis de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

73,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 7.656,15/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 559.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 391.000,00

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)
3

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
3

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
73,00

19 - Área Comum (em m²)
61,10

20 - Área Total (em m²)
134,10

21 - Área Averbada (em m²)
134,10

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
Sala	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Varanda	1	Porcelanato	Porcelanato	Gesso
Dormitório	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Suíte	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Banheiro social	1	Porcelanato	Porcelanato	Gesso
Banheiro Suíte	2	Porcelanato	Porcelanato	Gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Porcelanato	Gesso
Area de serviço	1	Porcelanato	Porcelanato	Gesso

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
16

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores
1

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
Regular

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Interfone
Jardins
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Jogos
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Outros - misto

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

Torrões

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,01

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

nenhum

03 - Contato Telefônico Acompanhante

xxxxxx

04 - Observações Finais

Coordenadas do imóvel: -8.049899205558948, -34.93040906294018

Área da matrícula Nº66679: Fração Ideal: 0,017303% ; Construção: 73,00m²; Área estimada no local: Construção: 73,00m²;

Apartamento Nº1604 integrante do Condomínio Edifício Alameda dos Nobres situado à Rua Eurico de Souza Leão Nº541 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº66679.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 560.000,00



Endereço
Rua Eurico de Souza Leão, 541 , Cordeiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
73,00	**R$ 560.000,00**	**R$ 7.671,23**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
BANCO DE DADOS UONO SANCHEZ

AMOSTRA 2 — R$ 575.000,00



Endereço
Rua Eurico de Souza Leão, 541 , Cordeiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
73,00	**R$ 575.000,00**	**R$ 7.876,71**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
BANCO DE DADOS UONO SANCHEZ

AMOSTRA 3 — R$ 530.000,00



Endereço
Rua Eurico de Souza Leão, 541 , Cordeiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
73,00	**R$ 530.000,00**	**R$ 7.260,27**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
BANCO DE DADOS UONO SANCHEZ

AMOSTRA 4 — R$ 599.999,00



Endereço
Rua Desembargador Virgílio de Sá Pereira, 567 , Cordeiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
70,00	**R$ 599.999,00**	**R$ 8.571,41**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
BANCO DE DADOS UONO SANCHEZ

AMOSTRA 5 — R$ 519.000,00



Endereço
Rua Áureo Xavier, 889 , Cordeiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
63,00	**R$ 519.000,00**	**R$ 8.238,10**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	

URL
BANCO DE DADOS UONO SANCHEZ

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	73,00	R$ 7.671,23	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 7.287,67
2	73,00	R$ 7.876,71	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R$ 7.857,02
3	73,00	R$ 7.260,27	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R$ 7.242,12
4	70,00	R$ 8.571,41	0,95	1,05	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	1,010	S	R$ 8.224,27
5	63,00	R$ 8.238,10	0,95	1,05	1,00	1,00	0,93	-	-	-	-	0,980	S	R$ 7.669,67
		R$ 7.923,54												**R$ 7.656,15**

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$ 7.656,15**	**R$ 5.359,30**	**R$ 9.952,99**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.656,15**	**R$ 7.376,01**	**R$ 7.936,29**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
409.4169	**5.3476**	**1.53**	**0.0732**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
73,00	**R$ 7.656,15**	**R$ 558.898,88**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 558.898,88**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 391.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 559.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 10 de Setembro de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:40 8°2'59"S / 34°55'48"W



Fachada

10/08/2026 14:41 8°2'58"S / 34°55'49"W



Fachada

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:41 8°2'58"S / 34°55'49"W



Fachada

10/08/2026 14:43 8°2'58"S / 34°55'49"W



Fachada



Fachada



Fachada

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:37 8°2'56"S / 34°55'54"W



Placa rua

10/08/2026 14:37 8°2'56"S / 34°55'54"W



Placa rua

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:40 8°2'59"S / 34°55'48"W



Rua

10/08/2026 14:41 8°2'59"S / 34°55'49"W



Rua

Santander

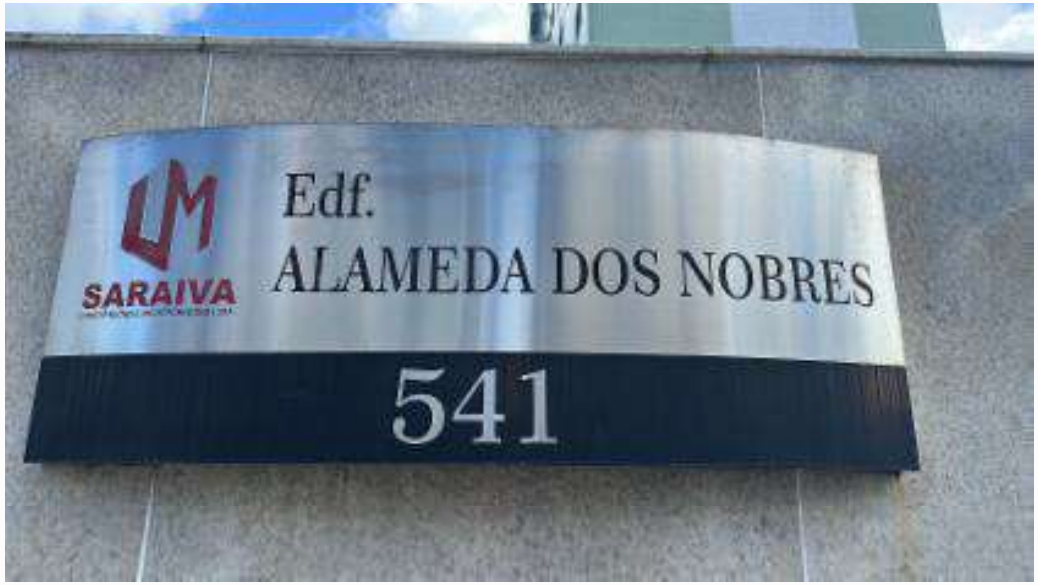
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:41 8°2'59"S / 34°55'49"W



Nome e número do edifício

10/08/2026 14:41 8°2'59"S / 34°55'49"W



Nome e número do edifício

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:44 8°2'58"S / 34°55'49"W



Vizinho esquerdo

10/08/2026 14:44 8°2'58"S / 34°55'50"W



Vizinho esquerdo

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:44 8°2'58"S / 34°55'50"W



Vizinho esquerdo

10/08/2026 14:44 8°2'58"S / 34°55'50"W



Vizinho esquerdo

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:45 8°2'58"S / 34°55'50"W



Vizinho esquerdo

10/08/2026 14:45 8°2'59"S / 34°55'48"W



Vizinho direito

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:46 8°2'59"S / 34°55'48"W



Vizinho direito

10/08/2026 14:46 8°2'59"S / 34°55'48"W



Vizinho direito

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/08/2026 14:46 8°2'59"S / 34°55'48"W



Vizinho direito



Rua



Vizinho esquerdo



Croqui imovel



Croqui amostras