LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN1730
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010507331**	**03/09/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
EPL - ENGENHARIA COM E REP LTDA	**EPL Engenharia**	**CREA 0401136868**
Proponente		CPF/CNPJ
JOSE FERNANDES DA SILVA		**240.841.071-15**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rod. BR 174, KM 101	**2701**	**Lot. Acqua Park, Setor 12, QD 26, Lote 04-A**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Acqua Park	**Presidente Figueiredo**	**AM**	**69735000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**2826**	**1º CRI**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
3134,68m²	333,42m²
R$ 369,95/m²	R$ 2.533,22/m²
R$ 1.159.678,06	R$ 844.627,23

VALOR DE MERCADO

R$ 1.704.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.037.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

05 - Ano Construção
4

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
2

12 - Nº de Dormitórios
2

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
4

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Outro - Outro - Vidro temperado e madeira

18 - Área Privativa (em m²)
333,42

19 - Área Total (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
333,42

21 - Área Averbada (em m²)
333,42

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Salas/Home Office	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Sala estar e jantar	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Lounge/Bar	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Escritório	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Cozinha	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Copa	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Suíte	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Closet Suíte	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
WC Suíte	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
Quarto	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria
WC social	1	Sem vistoria	Sem vistoria	Sem vistoria

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos
1

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades
1274

04 - Nº de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
Loteamento horizontalizado de lotes e casas. Ainda não é cobrado taxa condominial

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Gerador
Jardins
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Fossa
Iluminação Pública
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Coleta de Lixo
Parque

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
Outro - Outro - Imóvel implantado dentro de um parque e com direito de uso das áreas comuns.

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
3.134,68

04 - Testada/Frente (em metros)
48,25

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

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 externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Vistoria externa
Adotado para efeito de cálculo e comparativo de valor as características quantitativas e qualitativas consultadas nos documentos fornecidos e do laudo anterior como situação paradigma.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 910.000,00



Endereço
Rod. BR 174, KM 101, s/n/Acqua Park, Lote 431 , Acqua Park

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 910.000,00**	
Área do terreno **1020,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**
Contato **Eduardo**	Telefone Contato **(92) 81366222**	

AMOSTRA 2

R$ 150.000,00



Endereço
Rod. BR 174, KM 101, s/n/Acqua Park, Lote 357 , Acqua Park

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 150.000,00**	
Área do terreno **300,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**
Contato **Eduardo**	Telefone Contato **(92) 81366222**	

AMOSTRA 3

R$ 120.000,00



Endereço
Rod. BR 174, KM 101, s/n/Acqua Park, Lote B12 , Acqua Park

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 120.000,00**	
Área do terreno **300,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vendo-terreno-no-acqua-parque-presidente-figueiredo-137866326

AMOSTRA 4

R$ 185.000,00



Endereço
Rod. BR 174, KM 101, s/n/Acqua Park, Lote , Acqua Park

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 185.000,00**	
Área do terreno **311,69**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/lote-terreno-residencial-resort-das-cachoeiras-presidente-figueiredo-371-ttbm-manaus-am-1375489697?ref=listing_1100

AMOSTRA 5

R$ 40.000,00



Endereço
Rod. BR 174, KM 101, s/n/Acqua Park, Lote , Acqua Park

Tipo do Imóvel **Terreno - Lote**	Valor **R$ 40.000,00**	
Área do terreno **127,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**

URL
https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-dentro-do-amazon-acqua-park-1382911447?ref=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular/Reparos simples	70	28,57	0,081	20	0,200
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final	
Avaliando	333,42	R$ 3.598,38	0,88	0,200	R$ 2.533,22	R$ 844.627,23	
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	f. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	1620,00	R$ 910.000,00	R$ 500,00	1,00	0,85	0,93	1,08	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 429,25
2	300,00	R$ 150.000,00	R$ 500,00	1,00	0,85	0,75	1,19	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 399,00
3	300,00	R$ 120.000,00	R$ 400,00	1,00	1,00	0,75	1,19	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 376,00
4	371,69	R$ 185.000,00	R$ 497,73	1,00	0,90	0,77	1,09	1,00	-	-	-	-	-	0,860	S	R$ 385,24
5	127,00	R$ 40.000,00	R$ 313,73	1,00	0,90	0,68	1,24	1,00	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 269,76

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 369,96**	**R$ 258,97**	**R$ 480,94**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 369,96**	**R$ 325,61**	**R$ 414,30**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
64.8091	**17.5183**	**1.53**	**0.2397**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
3134,68	**R$ 369,95**	**R$ 1.159.878,06**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
333,42	**R$ 2.533,22**	**R$ 844.627,23**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 2.004.305,29**
Fator de ajuste do mercado	**0.85**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.704.000,00**
Fator de liquidez	**0,6007**
Valor de venda forçada	**R$ 1.037.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.704.000,00**

COMENTÁRIOS

Formula do método evolutivo:
VI = (VT + VI)* FAM, assim temos ...
VI = [(3134,68 m² * 369,95) + (333,42 m² * 2.533,22)]*0,85.....
VI=R$ 1.703.659,49.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Manaus, Quarta-feira, 15 de Outubro de 2025

EPL Engenharia
CREA 0401136868

- 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 foram 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 e exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

06/09/2025 12:42 2°5'36"S / 60°0'8"W



Fachada do imóvel

06/09/2025 12:43 2°5'36"S / 60°0'10"W



Divisa lateral (cerca)

06/09/2025 12:43 2°5'36"S / 60°0'9"W



Fachada do imóvel

06/09/2025 12:43 2°5'36"S / 60°0'9"W



Rua de situação do imóvel no loteamento

06/09/2025 12:46 2°5'39"S / 59°59'59"W



Vista geral do parque aquático do empreendimento

06/09/2025 12:46 2°5'39"S / 59°59'59"W



Vista geral do parque aquático do empreendimento

06/09/2025 13:06 2°5'42"S / 60°0'2"W



Vista geral do parque aquático do empreendimento

06/09/2025 13:06 2°5'42"S / 60°0'2"W



Vista geral do parque aquático do empreendimento

06/09/2025 15:25 2°5'45"S / 59°59'55"W



Guarita e pórtico de controle de acesso ao condominio/park

06/09/2025 15:25 2°5'45"S / 59°59'55"W



Rodovia BR 174

06/09/2025 15:25 2°5'45"S / 59°59'55"W



Rodovia BR 174

06/09/2025 15:25 2°5'45"S / 59°59'55"W



Guarita e pórtico de controle de acesso ao condominio/park



Mapa de Localização



Mapa de Quadra