

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010317112	Data Solicitação 07/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Joaquina Antonia Pereira	CPF/CNPJ 470.688.844-15	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juscelino Kubitschek	Número 91	Complemento	
Bairro Santa Margarida	Município Salgueiro	UF PE	CEP 56000000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6645	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	63,70m²
R\$ 141,50/m²	R\$ 1.156,09/m²
R\$ 28.300,45	R\$ 73.642,88
VALOR DE MERCADO	
R\$ 102.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 74.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		20			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
0		Regular			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Baixo		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		1			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
1		1			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		0			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Ferro		63,70			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		63,70			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
63,70		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Sul					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa		1	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Paralelepípedo	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Lazer Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
-	Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
200,00	8,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
8,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria Externa	Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria Externa	
04 - Observações Finais	
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Nome do vistoriador: Guilherme Ferreira Fernandes; Cau/CREA 046139 PE. Foi verificado in loco que o imóvel se encontra em estado de abandono. Imóvel avaliado possui uma construção de 54,30 m² não averbada, que para fins de cálculo foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor do imóvel passará a ser R\$ 165.000,00 e o valor de liquidez R\$ 119.000,00.	

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	R\$ 40.000,00

	Endereço	Rua Joaquim Nabuco, 0/0 , Centro		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 40.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	240,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-10x24-salgueiro-1405872806?lis=listing_1100				

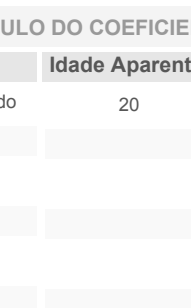
AMOSTRA 2	R\$ 120.000,00
-----------	----------------

	Endereço	Rua Cabo João Vieira de Mairins, 0/0 , Santa Margarida		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 120.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	900,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pe-salgueiro-centro-900m2-R\$120000-id-28830851/				

AMOSTRA 3	R\$ 70.000,00
-----------	---------------

	Endereço	Av. Antônio Angelim, 0/0 , Nossa Sra. de Gracias		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 70.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	370,00	Médio	Terreno Plano	
URL				
https://pe.mgfimoveis.com.br/vendo1ou1troco1venda1pe1salgueiro110x371todo1murado1rebocado-297356329#google_vignette				

AMOSTRA 4	R\$ 43.000,00
-----------	---------------

	Endereço	Rua Antônio Filgueira Soares, 0/0 , Santo Antonio		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 43.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	300,00	Médio	Declive de 5% a 10%	
URL				
https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/terreno-10-por-30-vendo-troco-1398714236?lis=listing_1100				

AMOSTRA 5	R\$ 38.000,00
-----------	---------------

	Endereço	Rua Maria Nogueira Sampaio, 0/0 , Centro		
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 38.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	378,00	Médio	Declive de 10% a 20%	
URL				
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-salgueiro-378m2-venda-R\$38000-id-2782365135/?source=ranking%2Crp				

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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

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	63.70	R\$ 2.057,00	0,67	0,164	R\$ 1.156,09	R\$ 73.642,88										

1																
2																
3																
4																
5																

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	240,00	R\$ 40.000,00	R\$ 166,67	1,00	0,90	1,05	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 142,50
2	900,00	R\$ 120.000,00	R\$ 133,33	1,00	0,90	1,21	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,210	S	R\$ 145,20
3	370,00	R\$ 70.000,00	R\$ 189,19	1,00	0,90	1,08	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 149,84
4	300,00	R\$ 43.000,00	R\$ 143,33	1,00	0,90	1,05	1,00	1,11	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 149,64
5	378,00	R\$ 38.000,00	R\$ 100,53	1,00	0,90	1,08	1,00	1,25	-	-	-	-	-	1,330	S	R\$ 120,33

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)																
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 141,50	R\$ 99,05	R\$ 183,95

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 141,50	R\$ 133,13	R\$ 149,87
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
12.2321	8.6445	1.53	0.1183

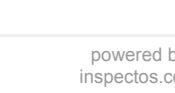
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 141,50	R\$ 28.300,45
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
63,70	R\$ 1.156,09	R\$ 73.642,88

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 101.943,33
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 102.000,00
Fator de liquidez	0,7212
Valor de venda forçada	R\$ 74.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 102.000,00

COMENTÁRIOS	
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Nome do vistoriador: Guilherme Ferreira Fernandes; Cau/CREA 046139 PE. Foi verificado in loco que o imóvel se encontra em estado de abandono. Imóvel avaliado possui uma construção de 54,30 m² não averbada, que para fins de cálculo foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor do imóvel passará a ser R\$ 165.000,00 e o valor de liquidez R\$ 119.000,00.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 28 de Outubro de 2025	
	
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 com regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.	



fachada do avaliado



id do avaliado



fachada do avaliado



vizinho esquerda



vizinho direita



logradouro



logradouro



Sem medidor de energia



Hidrômetro Compesa - ligação cortada



Hidrômetro Compesa - ligação cortada



vizinho frente



Foto por dentro do muro



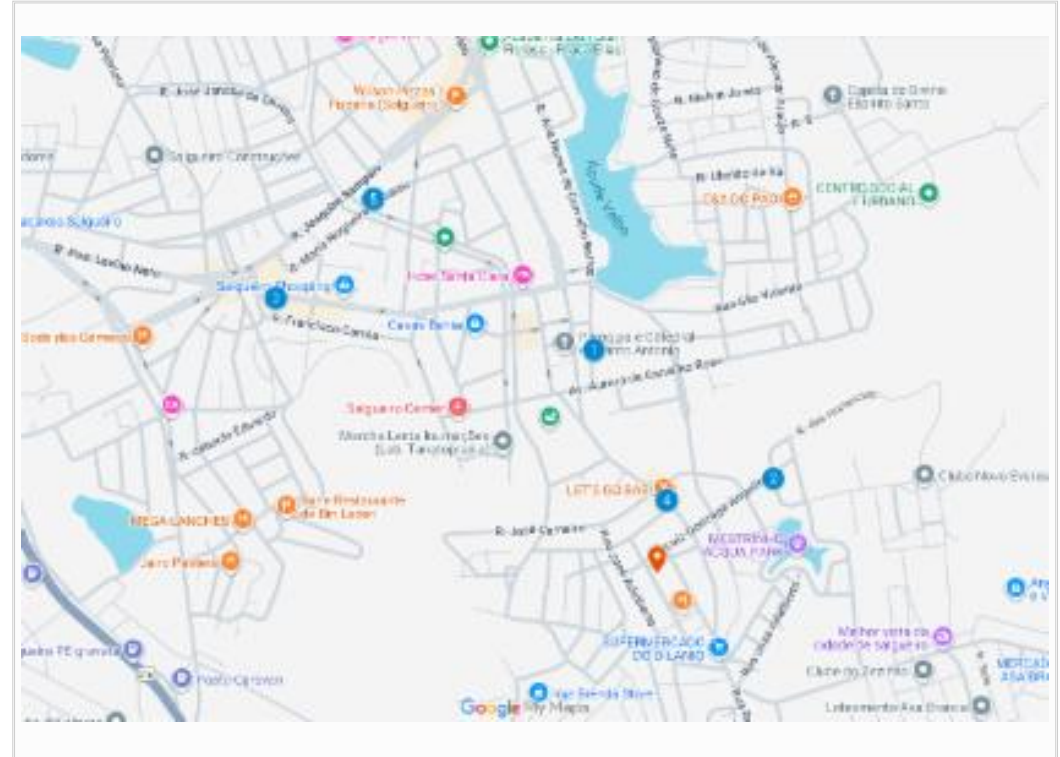
Rua Juscelino Kubitschek, N 91



Foto por dentro do muro



Foto por dentro do muro



Mapa



Satélite