LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN6211
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander		**25/09/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
M.B. DE ARAUJO FRIOS LTDA		**21.526.049/0001-52**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Alto Sumaré	**65**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Paulista**	**PE**	**53401170**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Galpão Industrial ou Logístico	**984**	**2ª Serventia Registral**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
377,84m²	**317,61m²**
R$ 673,41/m²	**R$ 3.314,02/m²**
R$ 254.441,27	**R$ 1.052.566,99**

VALOR DE MERCADO
R$ 1.307.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 882.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Galpão

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
2

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
317,61

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
317,61

21 - Área Averbada (em m²)
317,61

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
CARGA E DESCARGA	1	PISO INDUSTRIAL	PINTURA	TELHADO APARENTE
GALPÃO	1	PISO INDUSTRIAL	PINTURA	TELHADO APARENTE
RECEPÇÃO	1	CERÂMICA	PINTURA	GESSO
LAVABO	3	CERÂMICA	PINTURA	GESSO
COPA	1	CERÂMICA	PINTURA	GESSO
SALA	2	CERÂMICA	PINTURA	GESSO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
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
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
377,84

04 - Testada/Frente (em metros)
26,17

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?
Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Manaceis Araujo

03 - Contato Telefônico Acompanhante
81 9504-0132

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Clever Lima Dos Santos; CAU/CREA: A769185;Data da Vistoria: 29/09/2025. O imóvel é composto por: 0 Vagas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 270.000,00



Endereço
Rua Taldindia, 0/0 , Pau Amarelo
Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R$ 270.000,00
Área do terreno
360,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pau-amarelo-bairros-paulista-360m2-venda-RS270000-id-2666372618/?source=anuncio%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 550.000,00



Endereço
Avenida Doutor Cláudio José Queiros Leite, 0/0 , Maria Farinha
Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R$ 550.000,00
Área do terreno
887,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maria-farinha-bairros-paulista-887m2-venda-RS550000-id-2736542257/?source=anuncio%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 450.000,00



Endereço
Rua Alvarenga, 0/0 , Nossa Senhora da Conceição
Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R$ 450.000,00
Área do terreno
705,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-da-conceicao-bairros-paulista-705m2-venda-RS450000-id-2783884422/?source=anuncio%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 450.000,00

Endereço
Avenida Doutor Cláudio José Queiros Leite, 0/0 , Pau Amarelo
Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R$ 450.000,00
Área do terreno
713,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pau-amarelo-bairros-paulista-713m2-venda-RS450000-id-2787094678/?source=anuncio%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 270.000,00



Endereço
Rua Boa Esperança, 0/0 , Nossa Senhora da Conceição
Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R$ 270.000,00
Área do terreno
360,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-da-conceicao-bairros-paulista-360m2-venda-RS270000-id-2787216516/?source=anuncio%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	5	Novo/Regular	50	0,25	0,003	20	0,029
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	317,61	R$ 2.057,00	1,66	0,029	R$ 3.314,02	R$ 1.052.566,99
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	360,00	R$ 270.000,00	R$ 750,00	1,00	0,95	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 705,38
2	887,00	R$ 550.000,00	R$ 620,07	1,00	0,95	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 653,86
3	705,00	R$ 450.000,00	R$ 638,30	1,00	0,95	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 654,89
4	713,00	R$ 450.000,00	R$ 631,14	1,00	0,95	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 647,55
5	360,00	R$ 270.000,00	R$ 750,00	1,00	0,95	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 705,38

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 673,41**	**R$ 471,39**	**R$ 875,43**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 673,41**	**R$ 653,35**	**R$ 693,47**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
29,3151	**4,3532**	**1,53**	**0,0596**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
377,84	**R$ 673,41**	**R$ 254.441,27**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
317,61	**R$ 3.314,02**	**R$ 1.052.566,99**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.307.008,27**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.307.000,00**
Fator de liquidez	**0,6748**
Valor de venda forçada	**R$ 882.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.307.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Clever Lima Dos Santos; CAU/CREA: A769185;Data da Vistoria: 29/09/2025. O imóvel é composto por: 0 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 29 de Setembro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

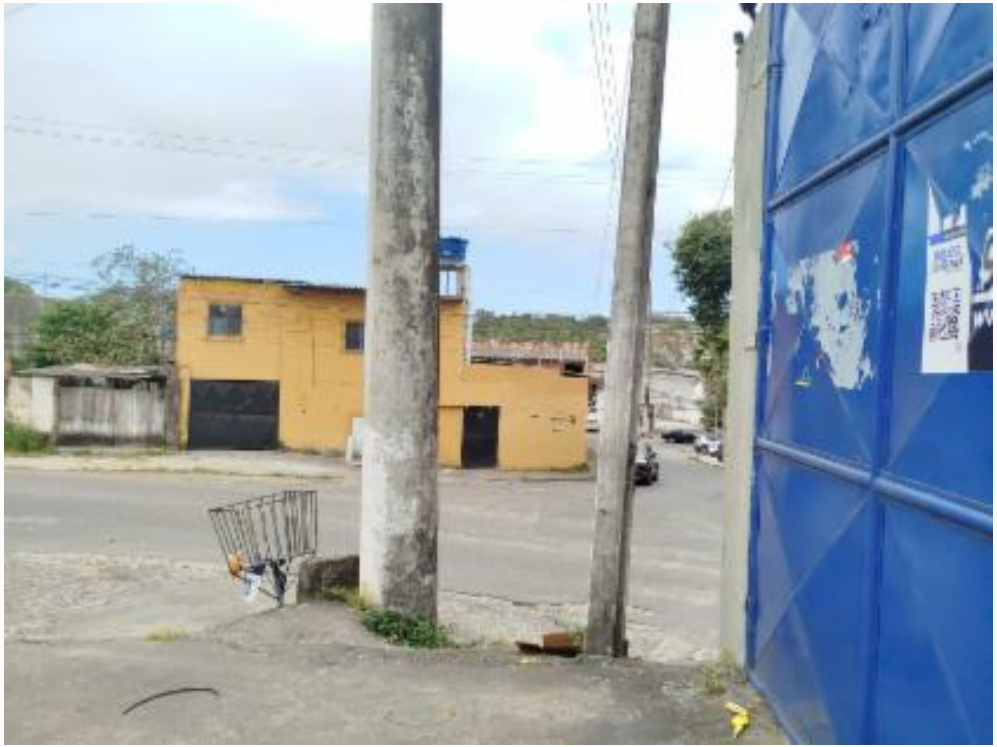
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA.



RECUO FRONTAL



RECUO FRONTAL



CARGA E DESCARGA



BANHEIRO 01



GALPÃO



GALPÃO



RECEPÇÃO



BANHEIRO 02



OPA



ESCADA



SALA 01



SALA 02



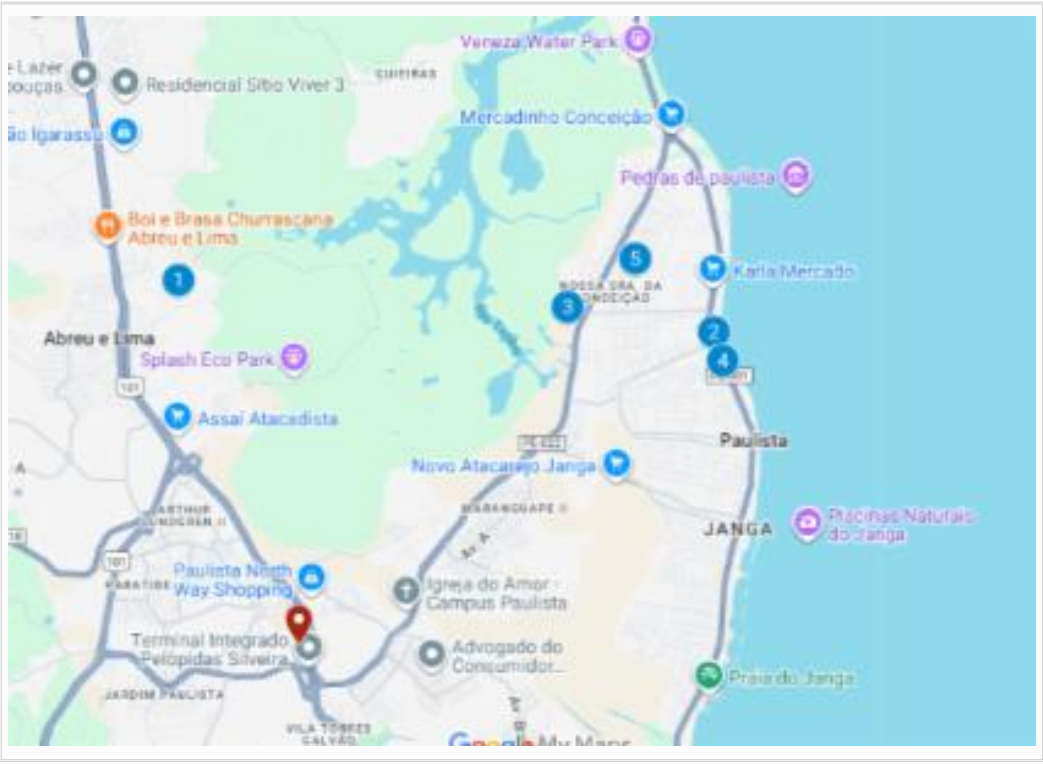
BANHEIRO 03



VIZINHO À ESQUERDA



Croqui


Veneza Water Park
Residencial Sítio Vivet 3
Mercadinho Conceição
Pedras de paulista
Boi e Brasa Churrascaria Abreu e Lima
Karla Mercado
Abreu e Lima
Splash Eco Park
Assaí Atacadista
Paulista
Novo Atacarejo Janga
JANGA
Piscinas Naturais do Janga
Paulista North Way Shopping
Igreja do Amor - Campus Paulista
Terminal Integrado Pelópidas Silveira
Advogado do Consumidor...
Praia do Janga

Croqui

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 14/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO
EM IMÓVEIS URBANOS
(texto vigente consolidado)

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da Visita: 29/09/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel:
Galpão comercial

1.2. Endereço:
Rua Alto Sumaré, 65, Centro

Cidade: Paulista UF: PE

1.3. Uso atual do imóvel: Comercial

Uso Pretendido: Comercial

1.4. Existe indústria no local? (incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)
☐ SIM ☑ NÃO

Nome da indústria:
Ramo de atividade:

1.5. Coordenadas Geográficas (seguir o sistema do Laudo de Avaliação):
-7.944363, -34.879529

1.6. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)?
☐ SIM ☑ NÃO

1.7 Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).
☐ SIM ☐ NÃO ☑ NÃO EXISTE LISTA PÚBLICA DE ÁREA CONTAMINADA

Citar Fontes Consultadas
Orgão Ambiental Estadual: -
Orgão Ambiental Municipal: -

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na **pergunta 6.1.**

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.
☑ NÃO ☐ SIM Que tipo? _____ - _____ Quando? __/__/____

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).
☐ NÃO ☐ SIM Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

_____

☑ NÃO EXISTE LISTA PÚBLICA DE ÁREAS CONTAMINADAS

Citar Fontes Consultadas
Orgão Ambiental Estadual: _____ - _____
Orgão Ambiental Municipal: _____ - _____

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na **pergunta 6.6.2.**

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐
Fontes de Informação: Ato da vistoria, Via Satelite e Linha do tempo do Google Maps		
Observações e/ou justificativa: _____ _____		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na **pergunta 6.1.**

3.2 Infraestrutura:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☐	☑
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☐	☑
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☐	☐	☑
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☐	☑
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☐	☑
Possui espaços subterrâneos?	☐	☐	☑
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☐	☑

3.3. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____	☐	☐
Outros. Descrever: Galpão comercial	☐	☑
Fontes de Informação: Ato da vistoria, Via Satelite e Linha do tempo do Google Maps		
Observações e/ou justificativa: por ter sido realizado vistoria externa, não foi possivel identificar com precisão o uso real do imóvel		

3.4. Informações ou observações complementares:

Imóvel avaliando se trata de um terreno com uma beinfeitoria estruturada como Galpão comercia

_____

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 Nos logradouros que perfazem o entorno onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☑ NÃO ☐ SIM

Caso afirmativo, indicar:

_____

_____

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação Não Acessível
Indústrias. Quais?_____	☐	☑	☐
Mineradora. Quais? _____ _____	☐	☑	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☑	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☑	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☑	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos: _____	☐	☑	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se **sim**, descreva no campo abaixo '**Observações e/ou justificativa**'.	☐	☑	☐
Outros. Descrever: _____ _____	☐	☑	☐
Fontes de Informação: Ato da vistoria e via satélite			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? _____			
Observações e/ou justificativa: _____ _____			

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" **na pergunta 6.3.**

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☑ NÃO ☐ SIM

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☐ NÃO ☐ SIM Indique o local _____

☑ NÃO EXISTE LISTA PÚBLICA DE ÁREAS CONTAMINADAS

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?

☑ NÃO ☑ SIM Indique o local _____

Heraldo Shoji Munakata	Investcorp Negócios Imobiliários Ltda
Nome do Responsável pelo preenchimento	
	30.446.576/0001-48
Assinatura do Responsável pelo preenchimento	CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.
Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade

