LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAK8154
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010412886 - DAÇÃO EM PAGAMENTO**	**09/05/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
DANILO JOSÉ EVERTON LOPES		**035.924.963-95**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua CP 16	**315**	**QD 26 LT 24**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Santa Filomena	**Santa Inês**	**MA**	**65307130**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**21867**	**03.012-2**	

RESUMO

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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
321,72m²	**239,36m²**
R$ 228,45/m²	**R$ 1.706,95/m²**
R$ 73.495,52	**R$ 408.576,01**

VALOR DE MERCADO
R$ 482.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 332.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie 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
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
3

12 - Nº de Dormitórios
3

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
239.36

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
239.36

21 - Área Averbada (em m²)
239.36

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Laje
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Banheiro Social	2	Cerâmico	Cerâmico	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Cerâmico	Telhado aparente
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

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)
321.72

04 - Testada/Frente (em metros)
12

05 - Fundos (em metros)
12

06 - Lado Direito (em metros)
26.8

07 - Lado Esquerdo (em metros)
26.8

08 - Fração ideal (em %)
100

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 uso único (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
Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Danilo

03 - Contato Telefônico Acompanhante
98 8412-0004

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Igor Carlos Gomes Costa; CAU/CREA: 549822; Data da Vistoria: 14/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Danilo; Contato: 98 8412-0004. Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 1 Suíte, 1 Sala de Estar / Visitas, 2 Dormitório, 1 Despensa, 1 Cozinha, 2 Banheiro Social, 1 Área de Serviço Coberta, 1 Banheiro Suíte, 1 Vagas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 125.000,00

Endereço
Rua CP 20, 1/0 , Santa Filomena

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**3**

Área privativa	Valor
160,00	**R$ 125.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Médio**	**Reparo importantes**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/imoveis/casa-do-colina-park-1401093068

AMOSTRA 2

R$ 170.000,00

Endereço
Rua CP 20, 1 , Santa Filomena

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**3**

Área privativa	Valor
68,00	**R$ 170.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Novo(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/imoveis/casa-nova-em-santa-ines-colinas-park-1395485277

AMOSTRA 3

R$ 290.000,00

Endereço
Rua Araçagi, 30 , Jardim Nova Era

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**3**

Área privativa	Valor
150,00	**R$ 290.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.marcelocabralimoveis.com.br/imovel/27784891/casa-venda-santa-ines-ma-vila-militar

AMOSTRA 4

R$ 77.000,00

Endereço
Rua do Comércio, 0 , Centro

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 77.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/terrenos/terreno-no-bairro-jardim-nova-era-santa-ines-1393989979?ro=listing_1100

AMOSTRA 5

R$ 90.000,00

Endereço
Travessa do Aeroporto, 0 , Aeroporto

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 90.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	**Médio**	**Declive de 6% a 10%**

URL
https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/terrenos/terreno-15-x-30-450-m2-1389723619?ro=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**III**

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	40	Reparo importantes	70	57,14	0,526	20	0,591
2	1	Novo(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
3	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	239,36	R$ 1.686,74	1,21	0,164	R$ 1.706,95	R$ 408.576,01
1	160,00	R$ 1.686,74	0,45	0,591	R$ 310,44	R$ 49.671,12
2	68,00	R$ 1.686,74	0,91	0,006	R$ 1.525,72	R$ 103.749,22
3	150,00	R$ 1.686,74	0,90	0,068	R$ 1.414,84	R$ 212.225,63
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	300,00	R$ 79.328,88	R$ 251,10	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 221,47
2	250,00	R$ 66.250,78	R$ 265,00	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 224,19
3	250,00	R$ 77.774,37	R$ 311,10	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 263,19
4	300,00	R$ 77.000,00	R$ 256,67	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R$ 226,36
5	450,00	R$ 90.000,00	R$ 200,00	1,00	0,90	1,04	1,11	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 207,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 228,45**	**R$ 159,91**	**R$ 296,98**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 228,45**	**R$ 214,18**	**R$ 242,71**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
20.8449	**9.1247**	**1.53**	**0.1249**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
321,72	**R$ 228,45**	**R$ 73.496,52**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
239,36	**R$ 1.706,95**	**R$ 408.576,01**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 482.071,53**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 482.000,00**
Fator de liquidez	**0.6894**
Valor de venda forçada	**R$ 332.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 482.000,00**

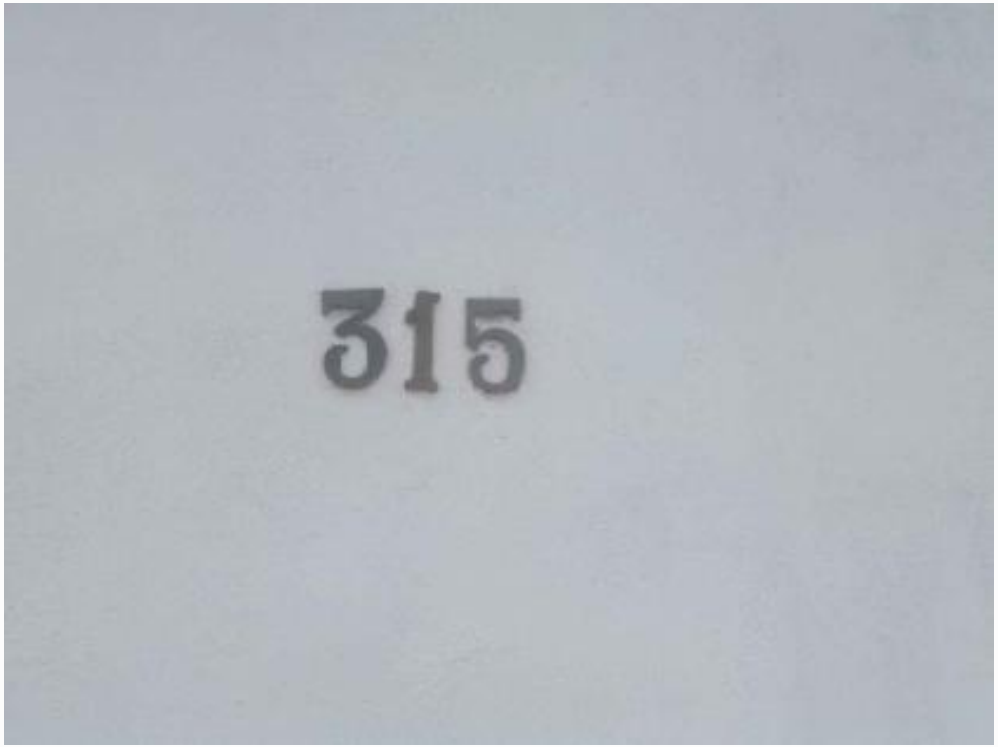
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 15 de Maio de 2025

Haroldo Shoji Munakata
50602383263

- 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.

Avaliando



identificação

Logradouro

Logradouro

Garagem

Sala

Cozinha

Quarto 01

Suíte 01

Banheiro social reversível com suíte 01

Quarto 02

Área de serviço

Banheiro de serviço

Depósito

Fundos

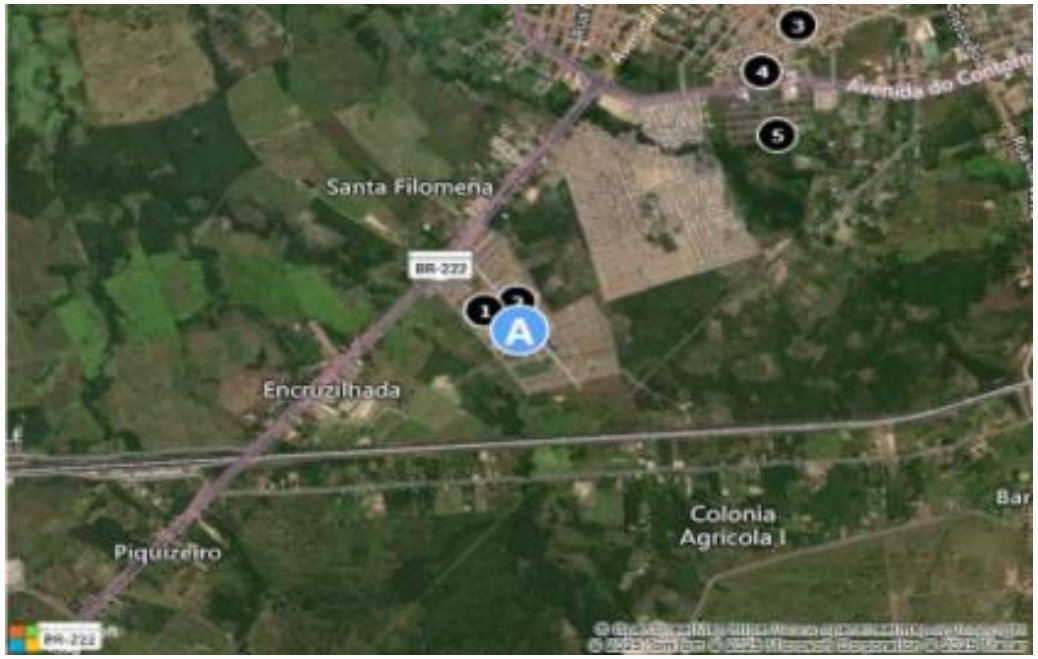
Fundos

Recuo frontal

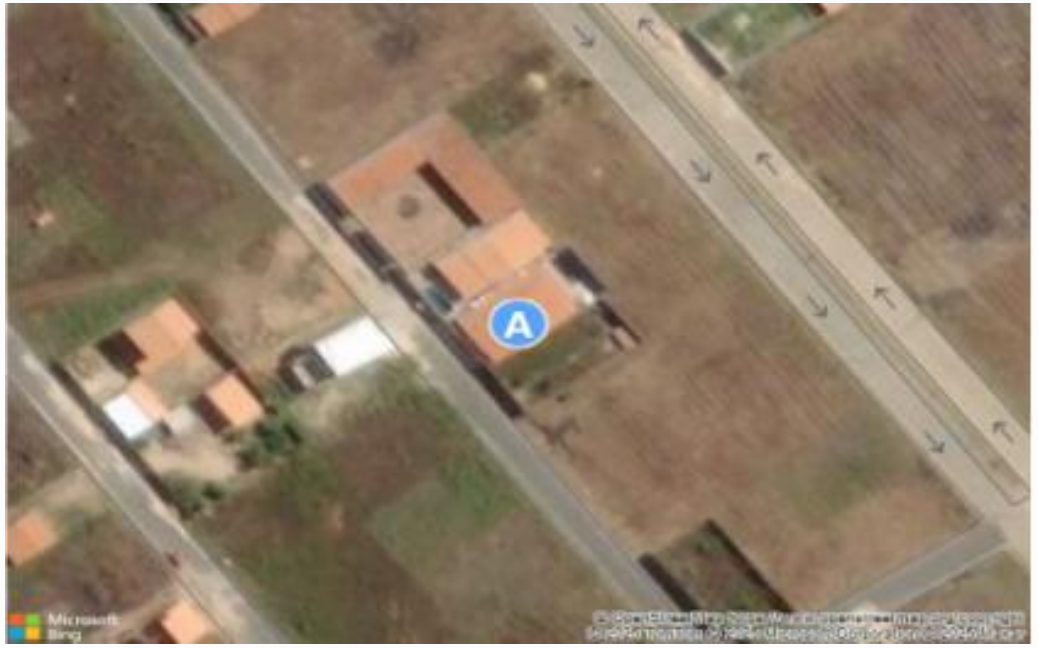
Vizinho à direita

Vizinho à esquerda

Vizinho frontal



Croqui das amostras



Croqui de localização