

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010221179</b>	Data Solicitação <b>09/02/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>ANTONIO CARLOS SILVA BAIA</b>		CPF/CNPJ <b>264.468.712-87</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>RUA 06</b>	Número <b>S/N</b>	Complemento <b>LT 35 QD 28</b>	
Bairro <b>ALVORÁ</b>	Município <b>Parauapebas</b>	UF <b>PA</b>	CEP <b>68515000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>35.340</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Parauapebas - PA</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****221,51m<sup>2</sup>****R\$ 411,80/m<sup>2</sup>****R\$ 91.217,95****ÁREA CONSTRUÍDA****163,57m<sup>2</sup>****R\$ 2.086,73/m<sup>2</sup>****R\$ 341.325,89****VALOR DE MERCADO****R\$ 433.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 311.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 163,57
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Coleta de Lixo	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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

## TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 221,51	04 - Testada/Frente (em metros) 9,27
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100,00

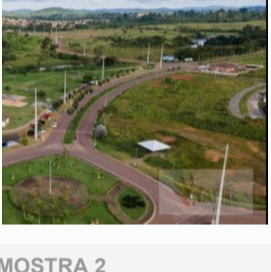
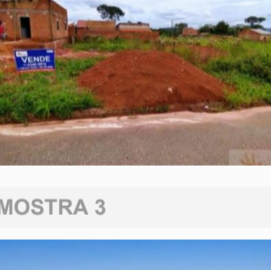
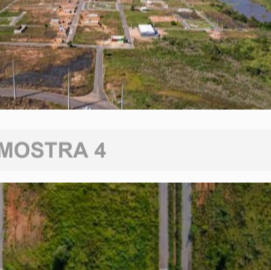
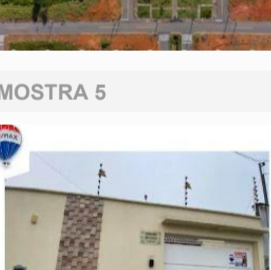
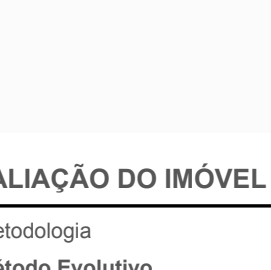
## MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 163,57m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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 habitabilidade? 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 Jackson Souza da Silva 152112700-0 // 6°06'13.7"S 49°51'18.5"W

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 100.000,00
	Endereço Rua 32, sn , ALVORÁ Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 100.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.agilimob.com.br/imovel/terreno-parauapebas-200-m/TE0057-AGD?from=sale
AMOSTRA 2	R\$ 90.000,00
	Endereço Rua 04, sn , ALVORÁ Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 213,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.agilimob.com.br/imovel/terreno-parauapebas-213-m/TE0059-AGD?from=sale
AMOSTRA 3	R\$ 106.131,00
	Endereço Av. 07, sn , ALVORÁ Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 106.131,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.fdimob.com.br/imovel/2308462/loteamento-venda-parauapebas-pa-reserva-alvora-villagio?
AMOSTRA 4	R\$ 85.000,00
	Endereço Rua 03, sn , ALVORÁ Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 85.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/terrenos/terreno-venda-alvora-villagio-1468822651
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00
	Endereço RUA EMÍLIO MEDICE, sn , ALVORÁ Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 5 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 1 Área privativa 150,00 Valor R\$ 450.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova/Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/moveis/imobiliaria-re-max-vende-casa-1443076759?lis=listing_1001

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

## CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1							
2							
3							
4							
5	10	Novo/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068

## CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	163,57	R\$ 2.120,13	1,06	0,068	R\$ 2.086,73	R\$ 341.325,89
1						
2						
3						
4						
5	150,00	R\$ 2.120,13	1,20	0,068	R\$ 2.371,15	R\$ 355.673,01

## 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	200,00	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 436,50
2	213,00	R\$ 90.000,00	R\$ 422,54	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 376,48
3	200,00	R\$ 106.131,00	R\$ 530,66	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 463,26
4	200,00	R\$ 85.000,00	R\$ 425,00	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 371,02
5	200,00	R\$ 94.326,99	R\$ 471,63	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 411,74

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

## HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 411,80	R\$ 288,26	R\$ 535,34

## SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 411,80	R\$ 384,93	R\$ 438,67

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
39.2702	9.5362	1.53	0.1305

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
221,51	R\$ 411,80	R\$ 91.217,95
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
163,57	R\$ 2.086,73	R\$ 341.325,89

## QUADRO DE RESUMO

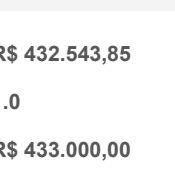
Valor de avaliação	R\$ 432.543,85
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 433.000,00
Fator de liquidez	0,7182
Valor de venda forçada	R\$ 311.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 433.000,00
--	----------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 20 de Abril de 2026



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.



avaliando



logradouro



logradouro



vizinho



vizinho



vizinho



avaliando



elementos