

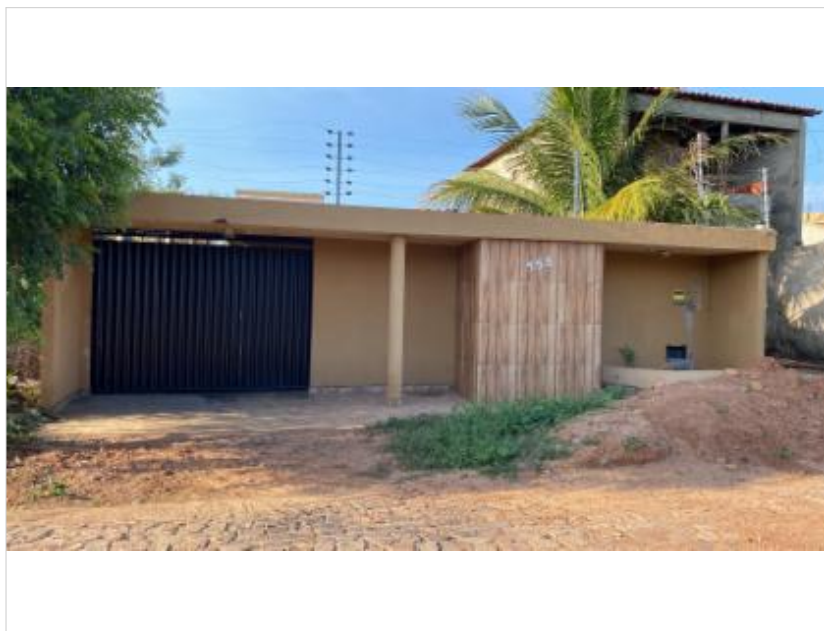
### DADOS DO PEDIDO

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                       | Nº da Proposta   | Data Solicitação<br><b>18/11/2025</b> |
| Empresa responsável<br><b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b> | Avaliador responsável<br><b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b> | CREA<br><b>5061102131</b>             |
| Proponente<br><b>RAIMUNDO NONATO PESSOA NUNES</b>     |  | CPF/CNPJ<br><b>849.794.883-15</b>     |

### DADOS DO IMÓVEL

|                                  |                            |   |                        |
|----------------------------------|----------------------------|---|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Projetada</b> | Número<br><b>155</b>       | Complemento<br><b>Lote 13, quadra H</b>         |                        |
| Bairro<br><b>Bodelândia</b>      | Município<br><b>Oeiras</b> | UF<br><b>PI</b>                                 | CEP<br><b>64500000</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>    | Matrícula<br><b>13.480</b> | Núm. Registro de Imóveis<br><b>1 CRI OEIRAS</b> |                        |

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

#### GRAU DE PRECISÃO

II

#### TERRENO

300,00m<sup>2</sup>

R\$ 87,55/m<sup>2</sup>

R\$ 26.264,41

#### ÁREA CONSTRUÍDA

103,70m<sup>2</sup>

R\$ 2.019,48/m<sup>2</sup>

R\$ 209.419,85

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 236.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 165.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

| IMÓVEL AVALIADO                                       |  |
|---|--|
| <b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b><br>Casa           | <b>02 - Tipo de Implantação</b><br>Isolado             |
| <b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b><br>Habitado | <b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b><br>20   |
| <b>05 - Ano Construção</b><br>0                       | <b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b><br>Regular |
| <b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b><br>Normal  | <b>08 - Uso do Imóvel</b><br>Residencial               |
| <b>09 - Fechamento das Paredes</b><br>Alvenaria       | <b>10 - Nº Pavimentos da Unidade</b><br>1              |
| <b>11 - Nº de Banheiros</b><br>2                      | <b>12 - Nº de Dormitórios</b><br>3                     |
| <b>13 - Nº de Vagas Cobertas</b><br>2                 | <b>14 - Nº de Vagas Descobertas</b><br>0               |
| <b>15 - Nº de Vagas Privativas</b><br>2               | <b>16 - Fachada Principal</b><br>Pintura               |
| <b>17 - Esquadrias</b><br>Alumínio                    | <b>18 - Área Privativa (em m²)</b><br>103,70           |
| <b>19 - Área Comum (em m²)</b><br>0,00                | <b>20 - Área Total (em m²)</b><br>103,70               |
| <b>21 - Área Averbada (em m²)</b><br>103,70           | <b>22 - Área não Averbada (em m²)</b><br>0,00          |
| <b>23 - Face do Imóvel</b>                            |  |
| <b>24 - Cômodos</b>                                   |  |

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

| TERRENO  |   |
|--|---|
| <b>01 - Topografia</b><br>Plana/Semi-Plana     | <b>02 - Formato</b><br>Regular (Geométrico)     |
| <b>03 - Área (em m²)</b><br>300,00             | <b>04 - Testada/Frente (em metros)</b><br>10,00 |
| <b>05 - Fundos (em metros)</b><br>10,00        | <b>06 - Lado Direito (em metros)</b><br>30,00   |
| <b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b><br>30,00 | <b>08 - Fração ideal (em %)</b><br>100,00       |

| MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA   |   |
|--|---|
| <b>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?</b><br>Sim | <b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b><br>Sim                             |
| <b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b><br>Sim  | <b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b><br>Sim                            |
| <b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b><br>Sim  | <b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b><br>Sim  |
| <b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b><br>Sim  | <b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b><br>Sim             |
| <b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b><br>Sim   | <b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b><br>Sim |
| <b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b><br>Sim   | <b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b><br>Sim                                |
| <b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b><br>Sim  | <b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b><br>Sim  |
| <b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b><br>Sim  | <b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b><br>Não   |

| CONCLUSÃO  |  |
|--|--|
| <b>01 - Tipo do Acompanhante</b><br>Outros - vistoria externa  | <b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b><br>vistoria externa |
| <b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b><br>vistoria externa  |  |
| <b>04 - Observações Finais</b><br>Coordenadas do imóvel: - 7,0208391, - 42,1180384<br>Casa Nº 155 situado à Avenida João Batista Soares, Oeiras - PI, 64500-000 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº13480. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço com a descrição do nome da rua e identificação numérica.<br>Realizada e IPTU externa. Para avaliação utilizamos situação paradigma, assim, o padrão construtivo e o estado de conservação foram estimados apenas a partir dos aspectos externos observado, foi considerado as áreas averbadas e imóveis semelhantes.<br>Documentos do avaliando descrevem que avaliando faz uma frente para rua Projetada I nº155, mas in loco logradouro possui o nome de AV. João Batista Soares nº155, como foi fornecido o laudo de concessão do avaliando, utilizamos do mesmo para a vinculação 26718908. |  |

**AMOSTRAS**

| AMOSTRA 1 |  | R\$ 250.000,00                |                                  |
|-----------|--|-------------------------------|----------------------------------|
|           | Endereço<br><b>R. Prof. Rafael Farias,, 0 , Oeiras</b>   |                               |                                  |
|           | Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>3             | Qtd. Banheiros<br>3              |
|           | Área privativa<br>120,00   | Valor<br>R\$ 250.000,00       | Qtd. Vagas<br>2                  |
|           | Idade aparente<br>20   | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |
|           | Área do terreno<br>120,00  | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |
|           | URL<br><a href="https://pi.mgfmovels.com.br/casa-venda-pi-oeiras-sobrado-em-oeiras-todo-no-porcelanato-piscina-282652092">https://pi.mgfmovels.com.br/casa-venda-pi-oeiras-sobrado-em-oeiras-todo-no-porcelanato-piscina-282652092</a>       |                               |                                  |
| AMOSTRA 2 |  |                               |                                  |
|           | Endereço<br><b>Rua Raimundo Nunes de Almeida, 0 , Tiberão</b>  |                               |                                  |
|           | Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>3             | Qtd. Banheiros<br>4              |
|           | Área privativa<br>190,00   | Valor<br>R\$ 315.000,00       | Qtd. Vagas<br>2                  |
|           | Idade aparente<br>17   | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |
|           | Área do terreno<br>300,00  | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |
|           | URL<br><a href="https://pi.mgfmovels.com.br/vendo-casa-bairro-tiberao-floriano-venda-pi-floriano-208024286">https://pi.mgfmovels.com.br/vendo-casa-bairro-tiberao-floriano-venda-pi-floriano-208024286</a>                                   |                               |                                  |
| AMOSTRA 3 |  |                               |                                  |
|           | Endereço<br><b>Rua Afonso Nogueira, 0 , Irapuá I</b>   |                               |                                  |
|           | Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>3             | Qtd. Banheiros<br>2              |
|           | Área privativa<br>91,00  | Valor<br>R\$ 230.000,00       | Qtd. Vagas<br>2                  |
|           | Idade aparente<br>17   | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |
|           | Área do terreno<br>224,00  | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |
|           | URL<br><a href="https://pi.mgfmovels.com.br/casa-alto-padrão-em-floriano-pi-proximo-ao-shopping-venda-pi-floriano-209058050">https://pi.mgfmovels.com.br/casa-alto-padrão-em-floriano-pi-proximo-ao-shopping-venda-pi-floriano-209058050</a> |                               |                                  |
| AMOSTRA 4 |  |                               |                                  |
|           | Endereço<br><b>Rua Francisco de Abreu Rocha, 0 , São Borja</b>   |                               |                                  |
|           | Tipo de Imóvel<br>Casa   | Qtd. Quartos<br>3             | Qtd. Banheiros<br>2              |
|           | Área privativa<br>114,00   | Valor<br>R\$ 265.000,00       | Qtd. Vagas<br>2                  |
|           | Idade aparente<br>30   | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |
|           | Área do terreno<br>250,00  | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |
|           | URL<br><a href="https://pi.mgfmovels.com.br/casa-114m-área-contruida-03-quartos-sendo-01-suite-sao-borja-floriano-275019689">https://pi.mgfmovels.com.br/casa-114m-área-contruida-03-quartos-sendo-01-suite-sao-borja-floriano-275019689</a> |                               |                                  |
| AMOSTRA 5 |  |                               |                                  |
|           | Endereço<br><b>R. Prof. Rafael Farias,, 0 , Oeiras</b>   |                               |                                  |
|           | Tipo de Imóvel<br>Terreno - Lote   | Valor<br>R\$ 28.000,00        |                                  |
|           | Área do terreno<br>253,00  | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |
|           | URL<br><a href="https://pi.mgfmovels.com.br/terreno-em-oeiras-pirauí-28000-venda-pi-oeiras-181866014">https://pi.mgfmovels.com.br/terreno-em-oeiras-pirauí-28000-venda-pi-oeiras-181866014</a>   |                               |                                  |

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

|                         |                  |                       |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia             | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| <b>Método Evolutivo</b> | <b>II</b>        | <b>III</b>            |

| CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO |                |                       |           |         |                     |                    |             |
|---------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| Avaliando                             | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
| Avaliando                             | 20             | Nova(até 5 anos)      | 60        | 33,33   | 0,000               | 20                 | 0,178       |
| 1                                     | 20             | Regular               | 60        | 33,33   | 0,025               | 20                 | 0,193       |
| 2                                     | 17             | Regular               | 60        | 28,33   | 0,025               | 20                 | 0,162       |
| 3                                     | 17             | Regular               | 60        | 28,33   | 0,025               | 20                 | 0,162       |
| 4                                     | 30             | Regular               | 60        | 50,00   | 0,025               | 20                 | 0,313       |
| 5                                     |                |                       |           |         |                     |                    |             |

| CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA |           |              |                     |             |                       |                |
|-------------------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Avaliando                           | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final    |
| Avaliando                           | 103,70    | R\$ 1.408,83 | 1,74                | 0,178       | R\$ 2.019,48          | R\$ 209.419,85 |
| 1                                   | 120,00    | R\$ 1.408,83 | 1,74                | 0,193       | R\$ 1.981,66          | R\$ 237.799,40 |
| 2                                   | 190,00    | R\$ 1.408,83 | 1,25                | 0,162       | R\$ 1.476,93          | R\$ 280.616,70 |
| 3                                   | 91,00     | R\$ 1.408,83 | 1,90                | 0,162       | R\$ 2.246,68          | R\$ 204.447,96 |
| 4                                   | 114,00    | R\$ 1.408,83 | 2,15                | 0,313       | R\$ 2.081,88          | R\$ 237.334,34 |
| 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                           | 120,00    | R\$ 12.200,60 | R\$ 101,67  | 1,00      | 0,90 | 0,89 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | 0,890 | S   | R\$ 81,44         |
| 2                           | 300,00    | R\$ 34.383,30 | R\$ 114,61  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | -  | -  | -  | 0,900 | S   | R\$ 92,83         |
| 3                           | 224,00    | R\$ 25.552,04 | R\$ 114,07  | 1,00      | 0,90 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | -  | -  | -  | 0,820 | S   | R\$ 84,18         |
| 4                           | 250,00    | R\$ 27.665,66 | R\$ 110,66  | 1,00      | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | -  | -  | -  | 0,850 | S   | R\$ 84,66         |
| 5                           | 253,00    | R\$ 28.000,00 | R\$ 110,67  | 1,00      | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | 0,950 | S   | R\$ 94,62         |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Topografia)

| HOMOGENEIZAÇÃO |                      |                               |                               |
|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos   | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5              | <b>R\$ 87,55</b>     | <b>R\$ 61,28</b>              | <b>R\$ 113,81</b>             |

| SANEAMENTO   |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | <b>R\$ 87,55</b>     | <b>R\$ 83,57</b>              | <b>R\$ 91,52</b>              |

|               |                |              |                          |
|---------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 5.8099        | 6.6362         | 1.53         | 0.0908                   |

| DETALHAMENTO DOS VALORES      |                         |                       |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área do terreno (m²)          | Valor unitário(R\$/m²)  | Valor parcial (R\$)   |
| 300,00                        | <b>R\$ 87,55</b>        | <b>R\$ 26.264,41</b>  |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$)   |
| 103,70                        | <b>R\$ 2.019,48</b>     | <b>R\$ 209.419,85</b> |

| QUADRO DE RESUMO            |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação          | <b>R\$ 235.684,25</b> |
| Fator de ajuste do mercado  | <b>1,0</b>            |
| Valor de avaliação ajustado | <b>R\$ 236.000,00</b> |
| Fator de liquidez           | <b>0,7000</b>         |
| Valor de venda forçada      | <b>R\$ 165.000,00</b> |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                       |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | <b>R\$ 236.000,00</b> |

| COMENTÁRIOS                |  |
|----------------------------|--|
| Fator Extra I- LOCALIZAÇÃO |  |

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 12 de Dezembro de 2025

**ENY KAORI UONO SANCHEZ**  
5061102131

- 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.

11/12/2025 16:37

7°1'15"S / 42°7'4"W



fachada do avaliando

11/12/2025 16:37

7°1'15"S / 42°7'4"W



identificação numérica do avaliando

11/12/2025 16:40

7°1'14"S / 42°7'3"W



Placa da Rua



Rua

11/12/2025 16:39

7°1'15"S / 42°7'4"W



Rua

11/12/2025 16:38

7°1'15"S / 42°7'4"W



Imóvel limitante à esquerda

11/12/2025 16:38

7°1'15"S / 42°7'4"W



Imóvel limitante à esquerda

11/12/2025 16:39

7°1'15"S / 42°7'4"W



Terreno na frente

11/12/2025 16:39

7°1'15"S / 42°7'5"W



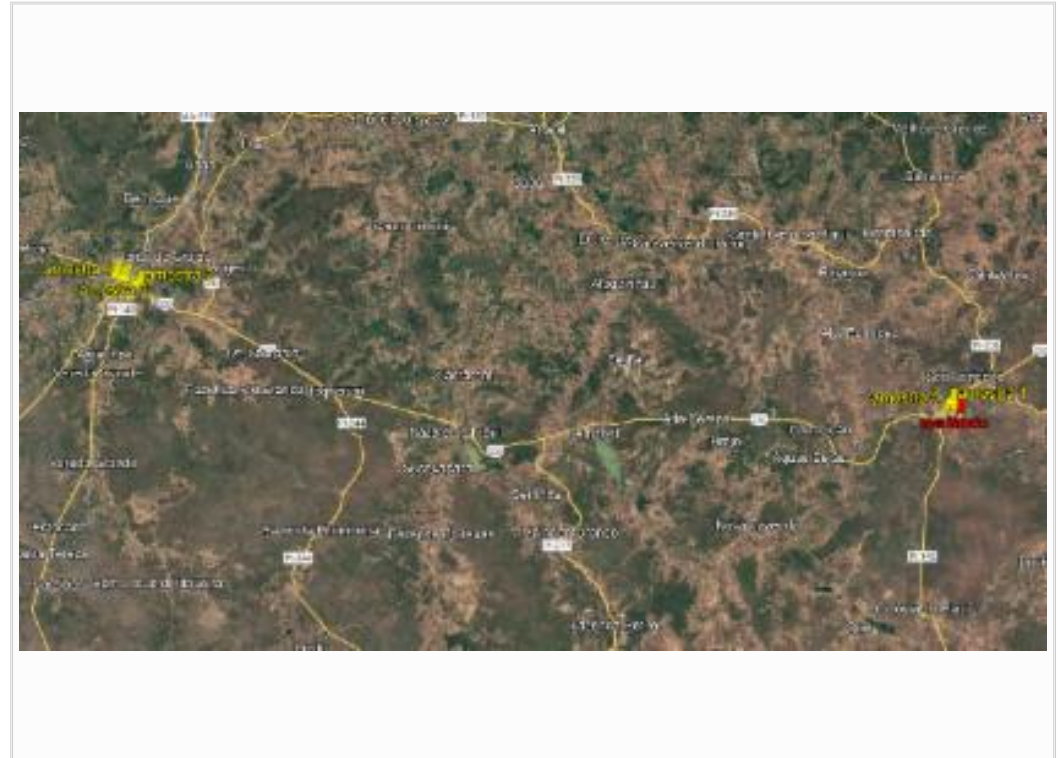
Terreno limitante (lado direito)



Croqui de localização do avaliando



Croqui do polígono do terreno



Croqui de localização das amostras