

**DADOS DO PEDIDO**

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                         | N° da Proposta<br><b>0010441062</b>                    | Data Solicitação<br><b>13/02/2026</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>PAULO HENRIQUE MARQUES DE OLIVEIRA</b> |  | CPF/CNPJ<br><b>061.207.304-19</b>     |

**DADOS DO IMÓVEL**

|  |                                |  |                        |
|--|--------------------------------|--|------------------------|
| Endereço<br><b>Avenida Flor do Cerrado</b> | Número<br><b>68</b>            | Complemento<br><b>Unidade UH 01, Residencial Flor do Cerrado I</b> |                        |
| Bairro<br><b>Parque das Nações</b>         | Município<br><b>Parnamirim</b> | UF<br><b>RN</b>  | CEP<br><b>59159720</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>              | Matrícula<br><b>92.965</b>     | Núm. Registro de Imóveis<br><b>01° CRI DE</b>                      |                        |

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA CONSTRUÍDA****97,77m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.864,07/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 280.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 196.000,00**

QUESTIONÁRIO

**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo de Imóvel Avaliado: Casa  
 02 - Tipo de Implantação: Condomínio

03 - Índice de Ocupação do Imóvel: Habitado  
 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos): 2

05 - Ano Construção: 2  
 06 - Estado de Conservação do Imóvel: Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel: Normal  
 08 - Uso do Imóvel: Residencial

09 - Fachamento das Paredes: Alvenaria  
 10 - Nº Pavimentos da Unidade: 1

11 - Nº de Banheiros: 2  
 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: Plúria

17 - Esquadrias: Aluminio  
 18 - Área Privativa (em m²): 180,00

19 - Área Comum (em m²): 0,00  
 20 - Área Total (em m²): 180,00

21 - Área Aterradada (em m²): 180,00  
 22 - Área não Aterradada (em m²): 0,00

23 - Face do Imóvel: Norte

24 - Cômodos

| Tipo de cômodo          | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|-------------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| quarto                  | 1          | -               | -                 | -                     |
| semi-suíte              | 1          | -               | -                 | -                     |
| suíte                   | 1          | -               | -                 | -                     |
| banheiro                | 1          | -               | -                 | -                     |
| salão de estar / jantar | 1          | -               | -                 | -                     |
| cozinha / serviço       | 1          | -               | -                 | -                     |
| circulação/hall         | 1          | -               | -                 | -                     |

**CONDÔMÍNIO**

01 - Nº Andares/Pavimentos: 1  
 02 - Unidades por Andar: 2

03 - Nº Total de Unidades: 2  
 04 - Nº de Elevadores: 0

05 - Valor do Condomínio: ,00  
 06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos: Situação padrão: avaliação com documentos e imóveis semelhantes  
 08 - Uso do Edifício: Residencial

09 - Padrão de Construção: Normal  
 10 - Estado de Conservação: Regular

11 - Infraestrutura: Depósito Individual

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 - Região: Outros - misto  
 02 - Infraestrutura Urbana: Água, Energia Elétrica, Espaço Fluvial, Fossa, Saneamento Público, Pavimentação, Telefone

03 - Tipo de Pavimentação: Paralelepípedo  
 04 - Restritivos: Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários: Segurança, Centro Comercial, Ônibus, Cadeia de Lixo, Escola  
 06 - Localização: Suburbano

07 - Valor dos Imóveis da Região: Comercial  
 08 - Área Urbanizada: 20% - 70%

09 - Tensão 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: Planície/semi-planície  
 02 - Formato: Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²): 180,00  
 04 - Testada/Frente (em metros): 6,00

05 - Fundos (em metros): 6,00  
 06 - Lado Direito (em metros): 30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros): 30,00  
 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 imóvel, o imóvel pode ser avaliado como garantido?  
 Sim

02 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?  
 Sim

03 - O imóvel possui vícios de garantia?  
 Sim

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

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

06 - O imóvel possui características anti-dilúvius?  
 Sim

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

08 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pelo Detran CIV?  
 Não

09 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?  
 Não

**CONCLUSÃO**

01 - Tipo de Acompanhante: Outros - sem acompanhamento  
 02 - Nome Acompanhante: Victoria

03 - Contato Telefônico Acompanhante: -

04 - Observações Finais: Coordenadas do imóvel: -S:191768124453317, -W:20482365528324  
 Área da matrícula Nº2265: Fração Ideal 0,50000%; Conservação: 100,00%  
 Área do IPTU Ins.: Nº: 2216.038.01.002.0001.1. Construção: 97,17m²  
 Área estreada no local: Construção: 180m²  
 Casa Nº26 situada à Avenida Flor do Cerrado - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº2265.  
 Matrícula IPTU de imóvel não registrado, número predial e matrícula não foram localizados no registro IPTU Nº2265.  
 No ato da visita não foi autorizado a visita interna e não foi fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigmática, avaliação com documentos e imóveis semelhantes.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1 R\$ 310.000,00

Endereço: Avenida Flor do Cerrado, SN, Parque das Nações  
 Tipo de Imóvel: Casa  
 Área privativa: Vaga  
 Estado aparente: 2  
 Área do terreno: 180,00

AMOSTRA 2 R\$ 270.000,00

Endereço: Rua Campos, SN, Parque das Nações  
 Tipo de Imóvel: Casa  
 Área privativa: Vaga  
 Estado aparente: 4  
 Área do terreno: 180,00

AMOSTRA 3 R\$ 300.000,00

Endereço: Parque das Nações, SN, Parque das Nações  
 Tipo de Imóvel: Casa  
 Área privativa: Vaga  
 Estado aparente: 2  
 Área do terreno: 180,00

AMOSTRA 4 R\$ 270.000,00

Endereço: Rua Campos, SN, Parque das Nações  
 Tipo de Imóvel: Casa  
 Área privativa: Vaga  
 Estado aparente: 6  
 Área do terreno: 180,00

AMOSTRA 5 R\$ 220.000,00

Endereço: Avenida João Paulo II, 29, Nova Esperança  
 Tipo de Imóvel: Casa  
 Área privativa: Vaga  
 Estado aparente: 6  
 Área do terreno: 116,50

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia: Comparativo direto de mercado

Grau de precisão: II

Objeto de fundamentação: II

**CÁLCULOS AVALIATORIOS**

| Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1                  | F2   | F3   | F4   | F5   | F6   | F7   | F8   | F9   | FAT | ISAN  | Valor homog. (R\$/m²) |
|-----------|----------------------|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-------|-----------------------|
| 1         | 100,00               | R\$ 3.100,00        | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -   | 1,000 | R\$ 2.829,00          |
| 2         | 100,00               | R\$ 2.760,00        | 0,90 | 1,00 | 1,17 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -   | 1,170 | R\$ 2.843,10          |
| 3         | 97,00                | R\$ 2.580,76        | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -   | 1,000 | R\$ 2.820,00          |
| 4         | 105,00               | R\$ 2.571,43        | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -   | 1,200 | R\$ 2.777,14          |
| 5         | 73,00                | R\$ 3.013,70        | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -   | 1,000 | R\$ 2.847,05          |
|           |                      | <b>R\$ 2.895,58</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |     |       | <b>R\$ 2.864,07</b>   |

F1 (Orient), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos: 5  
 Valor unitário médio: R\$ 2.864,07  
 Limite inferior -30% (R\$/m²): R\$ 2.004,85  
 Limite superior +30% (R\$/m²): R\$ 3.723,30

**SANEAMENTO**

Nº elementos: 5  
 Valor unitário médio: R\$ 2.864,07  
 Limite inferior -30% (R\$/m²): R\$ 2.004,84  
 Limite superior +30% (R\$/m²): R\$ 3.723,31

Desvio padrão: 63,1895  
 Coef. Variação: 2,2063  
 T de Student: 1,53  
 Intervalo Confiabilidade: 0,0302

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área avaliada (m²): 97,77  
 Valor unitário (R\$/m²): R\$ 2.864,07  
 Valor parcial (R\$): R\$ 280.020,48

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação: R\$ 280.020,48  
 Fator de liquidez: 0,7000  
 Valor de venda líquida: R\$ 196.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia: R\$ 280.000,00

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-Feira, 26 de Março de 2020

Ery Kaori Ueno 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 de avaliação adotadas pela legislação do Brasil do imóvel avaliado, normas ABNT e SBNFE, e segundo os critérios e Práticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pre-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela aquisição 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 equacionamento da operação nos prazos e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, áreas e eventuais detalhes do imóvel.

powered by: santander.com

24/02/2026 14:23

5°55'2"S / 35°12'17"W



Vista do imóvel

24/02/2026 14:23

5°55'2"S / 35°12'17"W



Numeração

24/02/2026 14:23

5°55'2"S / 35°12'17"W



Vizinho esquerdo

24/02/2026 14:24

5°55'2"S / 35°12'17"W



Vizinho direito

24/02/2026 14:24

5°55'2"S / 35°12'17"W



Imóvel em frente



Rua acima

24/02/2026 14:24

5°55'2"S / 35°12'17"W



Rua abaixo

24/02/2026 14:24

5°55'2"S / 35°12'17"W



Relógio

24/02/2026 14:24

5°55'2"S / 35°12'17"W



Cavalete

24/02/2026 14:25

5°55'2"S / 35°12'17"W



Interior do lote

24/02/2026 14:30

5°55'2"S / 35°12'18"W



Rua de acesso

24/02/2026 14:30

5°55'2"S / 35°12'18"W



Entorno

24/02/2026 14:30

5°55'1"S / 35°12'18"W



Entorno

24/02/2026 14:31

5°55'3"S / 35°12'19"W



Redes existentes



Croqui de amostras



Polígono de terreno



Croqui de localização