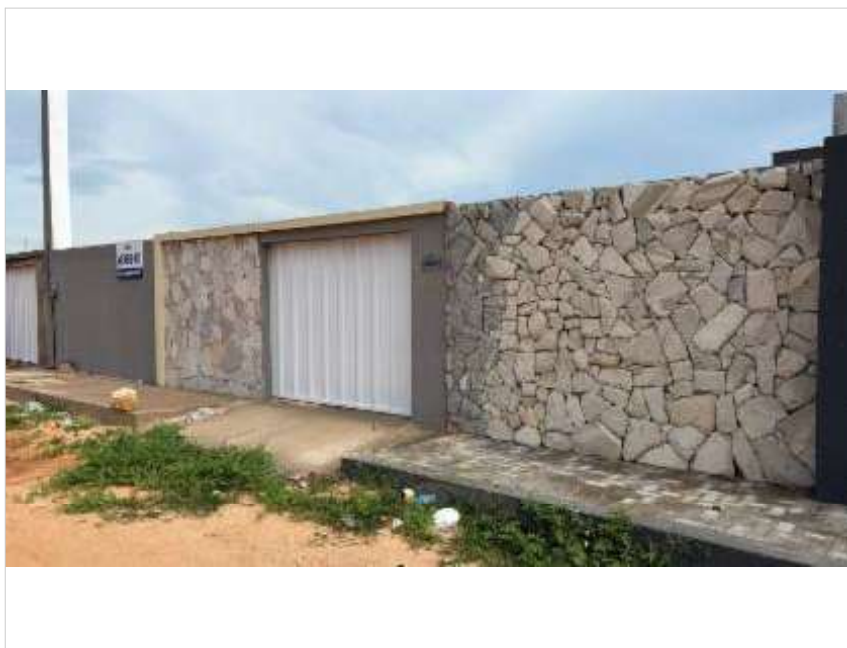


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010523059</b>	Data Solicitação <b>06/04/2026</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>ELAINE SANTOS DA COSTA</b>		CPF/CNPJ <b>070.849.094-86</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Francisco Ferreira da Silva</b>	Número <b>205</b>	Complemento <b>Quadra 04 - Parte do lote 15</b>	
Bairro <b>Barra Nobre</b>	Município <b>Tibau</b>	UF <b>RN</b>	CEP <b>59678000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>5.672</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Tibau/RN</b>	

**RESUMO**

**METODOLOGIA APLICADA**
**Método Evolutivo**
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**II**
**GRAU DE PRECISÃO**
**III**
**TERRENO**
**225,00m<sup>2</sup>**
**R\$ 201,48/m<sup>2</sup>**
**R\$ 45.331,89**
**ÁREA CONSTRUÍDA**
**151,68m<sup>2</sup>**
**R\$ 1.346,21/m<sup>2</sup>**
**R\$ 204.193,12**
**VALOR DE MERCADO**
**R\$ 250.000,00**
**VALOR DE VENDA FORÇADA**
**R\$ 175.000,00**

## QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Incluso
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
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) 151,88
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 151,88
21 - Área Averbada (em m²) 151,88	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Urutimir	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefonia
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Cidade de Lixo Clube/Shopping Parque	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Menos 25%
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 Plano/Semi-Plano	03 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 225,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 22,50
07 - Lado Esquerdo (em metros) 22,50	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 matrículas 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 um único uso (se 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





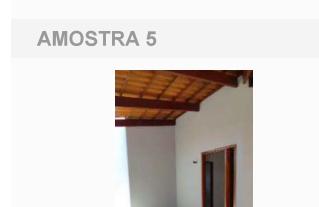
## CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	

## 04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Darcelly Hander Gurgel Pereira; CAUCREA: 21098240-2; Data da Vistoria: 11/04/2026. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis restrições. Para efeito de cálculo adotamos SUPosição PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. No ato da vistoria foi identificado que o registrante não possui identificação, portanto, é possível realizar a vinculação utilizando o ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps ou Bing Maps). Avaliando não possui identificação numérica, localização exata do imóvel foi obtida através da planilha anexa. Coordenadas: -4,839194, -37,271278.

## AMOSTRAS

AMOSTRA 1	RS 75.000,00
	Evidência: Rua Francisco da Costa Gondim, s/nº, Centro Tipo de Imóvel: Terreno - Lado Valor: RS 75.000,00 Área do terreno: 225,00 m² Padrão terreno: Médio Topografia: Declive de 5% a 10% URL: <a href="https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-0baa-425a2-venda-RS75000-06-2814274820?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-0baa-425a2-venda-RS75000-06-2814274820?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 2	RS 50.000,00
	Evidência: Avenida Pedro Marques de Oliveira, s/nº, Jardim de Alice Tipo de Imóvel: Terreno - Lado Valor: RS 50.000,00 Área do terreno: 225,00 m² Padrão terreno: Médio Topografia: Declive de 5% a 10% URL: <a href="https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-0baa-225a2-venda-RS50000-06-266536558?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-0baa-225a2-venda-RS50000-06-266536558?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 3	RS 90.000,00
	Evidência: Avenida Pedro Marques de Oliveira, s/nº, Jardim de Alice Tipo de Imóvel: Terreno - Lado Valor: RS 90.000,00 Área do terreno: 225,00 m² Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-0baa-385a2-venda-RS90000-06-266536558?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-0baa-385a2-venda-RS90000-06-266536558?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 4	RS 90.000,00
	Evidência: Rua Maria Bernadete de Souza, s/nº, Centro Tipo de Imóvel: Terreno - Lado Valor: RS 90.000,00 Área do terreno: 225,00 m² Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-gaba-0baa-380a2-venda-RS90000-06-266463282?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/immoville/terreno-gaba-0baa-380a2-venda-RS90000-06-266463282?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 5	RS 240.000,00
	Evidência: Rua Francisco Veríssimo da Luz, s/nº, Barra Nobre Tipo de Imóvel: Casa Valor: RS 240.000,00 Área privativa: 138,00 m² Idade aparente: 1 ano Estado de conservação: Excelente (5 anos) Área do terreno: 294,00 m² Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: <a href="https://www.instagram.com/wellDPv8a5DVA/">https://www.instagram.com/wellDPv8a5DVA/</a>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método de Avaliação	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

## CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Visa QIE	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliação	1	Regular	70	1,43	0,025	20	0,026
1							
2							
3							
4							
5	1	Novidade 5 anos	70	1,43		20	0,006

## CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliação	131,68	RS 2.055,96	0,67	0,026	RS 1.346,21	RS 204.193,12
1						
2						
3						
4						
5	138,00	RS 2.055,96	0,67	0,006	RS 1.373,32	RS 186.517,54

## CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final	
1	425,00	RS 15.000,00	RS 35,30	1,00	0,90	1,08	1,11	-	-	-	-	-	-	-	1.160,5	RS 169,89
2	225,00	RS 80.000,00	RS 355,56	1,00	0,90	1,08	1,11	-	-	-	-	-	-	-	1.160,5	RS 169,89
3	365,00	RS 80.000,00	RS 219,18	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1.070,5	RS 200,10
4	360,00	RS 90.000,00	RS 250,00	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1.060,5	RS 238,50
5	294,00	RS 50.402,46	RS 171,44	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	-	0.980,5	RS 219,26

## F1 (Idade), F2 (Área), F3 (Topografia)

## HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 201,48	RS 141,03	RS 261,92

## SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	RS 201,48	RS 181,36	RS 221,59

Devido padrão Coef. Variação T de Student Intervalo Confiabilidade

29,4032 14,9939 1,83 4,1997

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcel (R\$)
225,00	RS 201,48	RS 45.333,00
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcel (R\$)
151,68	RS 1.346,21	RS 204.193,12

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	RS 249.825,01
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	RS 250.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	RS 175.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

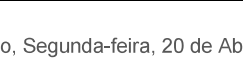
Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 250.000,00
--	---------------

## COMENTÁRIOS

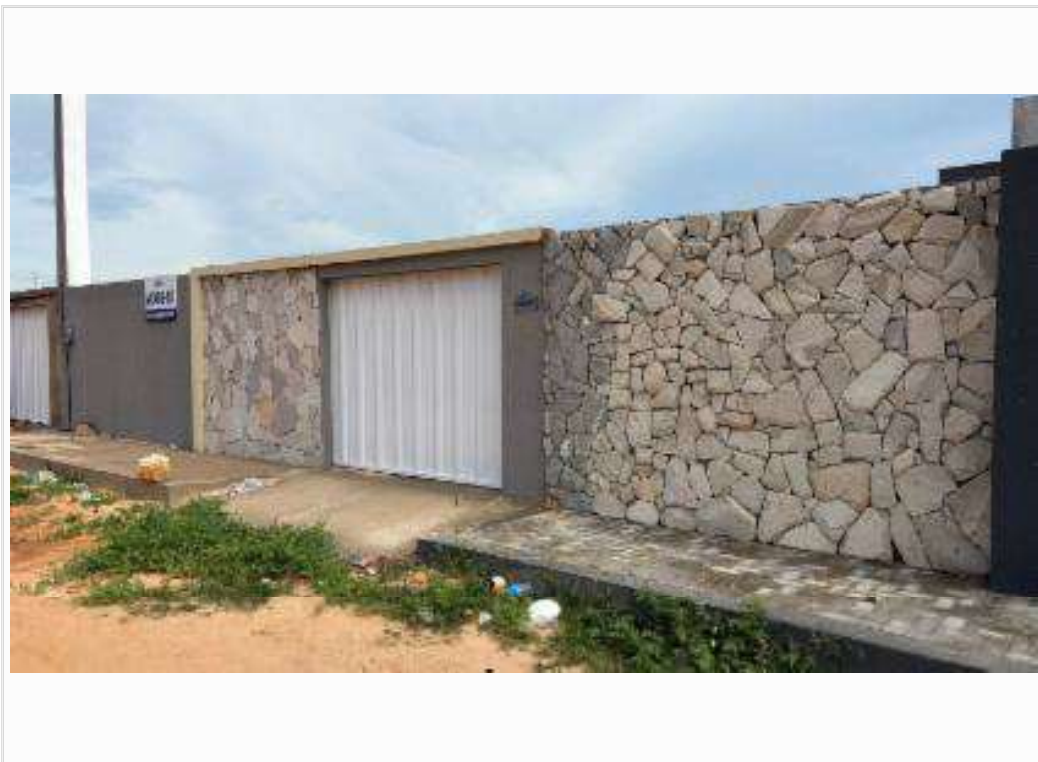
Dados do Vistoriador: Nome: Darcelly Hander Gurgel Pereira; CAUCREA: 21098240-2; Data da Vistoria: 11/04/2026. O imóvel é composto por 9 Vagas. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis restrições. Para efeito de cálculo adotamos SUPosição PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. No ato da vistoria foi identificado que o registrante não possui identificação, portanto, é possível realizar a vinculação utilizando o ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps ou Bing Maps). Avaliando não possui identificação numérica, localização exata do imóvel foi obtida através da planilha anexa. Coordenadas: -4,839194, -37,271278.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

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

  
Heraldo Ghis Munizata  
5061938203

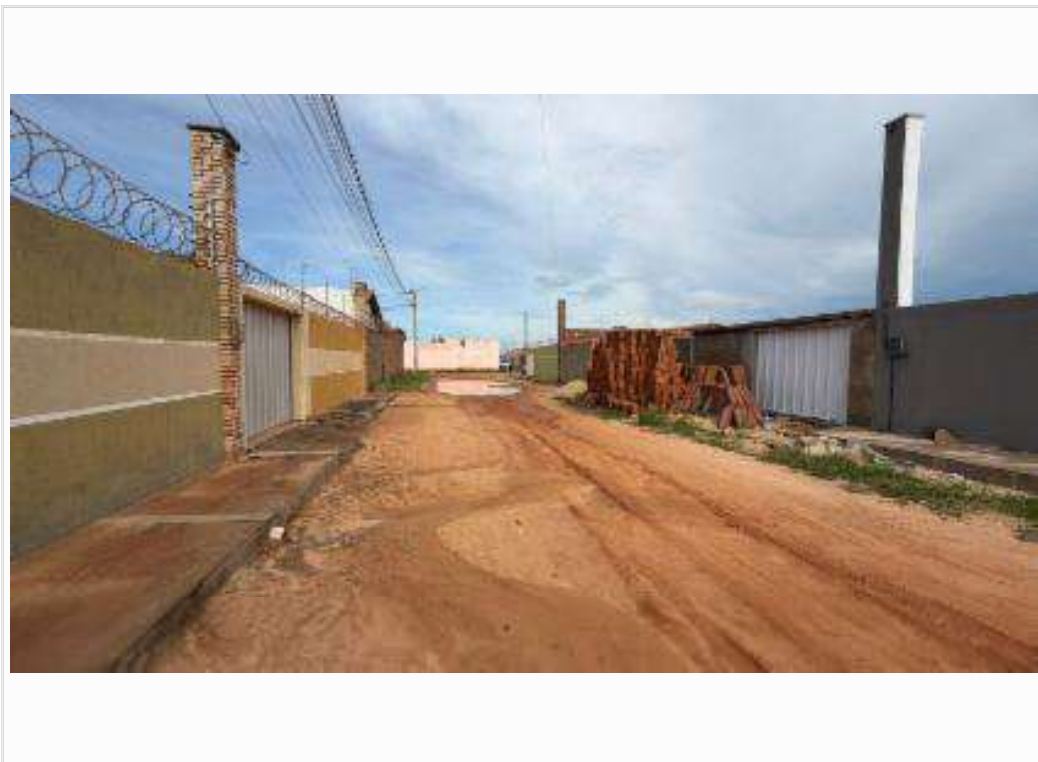
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou no negócio em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas de avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Práticas definidas pelo Instituto Financeiro Santander neste 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 interessados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento de operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, áreas e eventuais ônus do imóvel.



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Foto do vizinho esquerdo

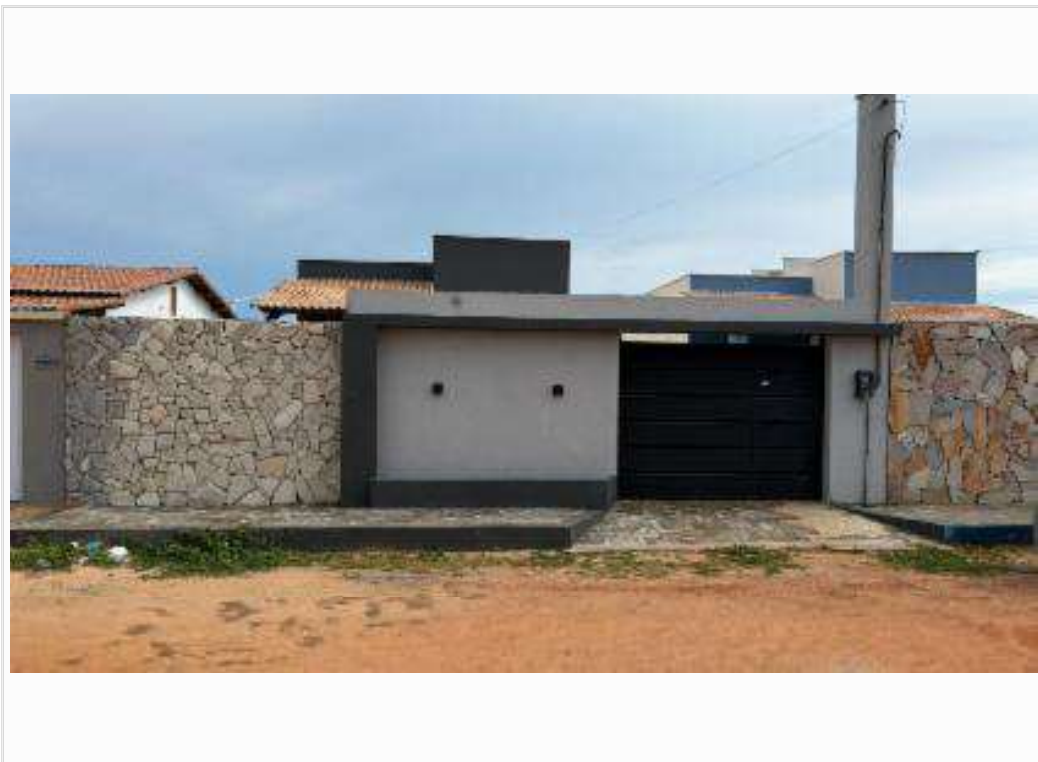


Foto do vizinho direito



Foto do vizinho de frente

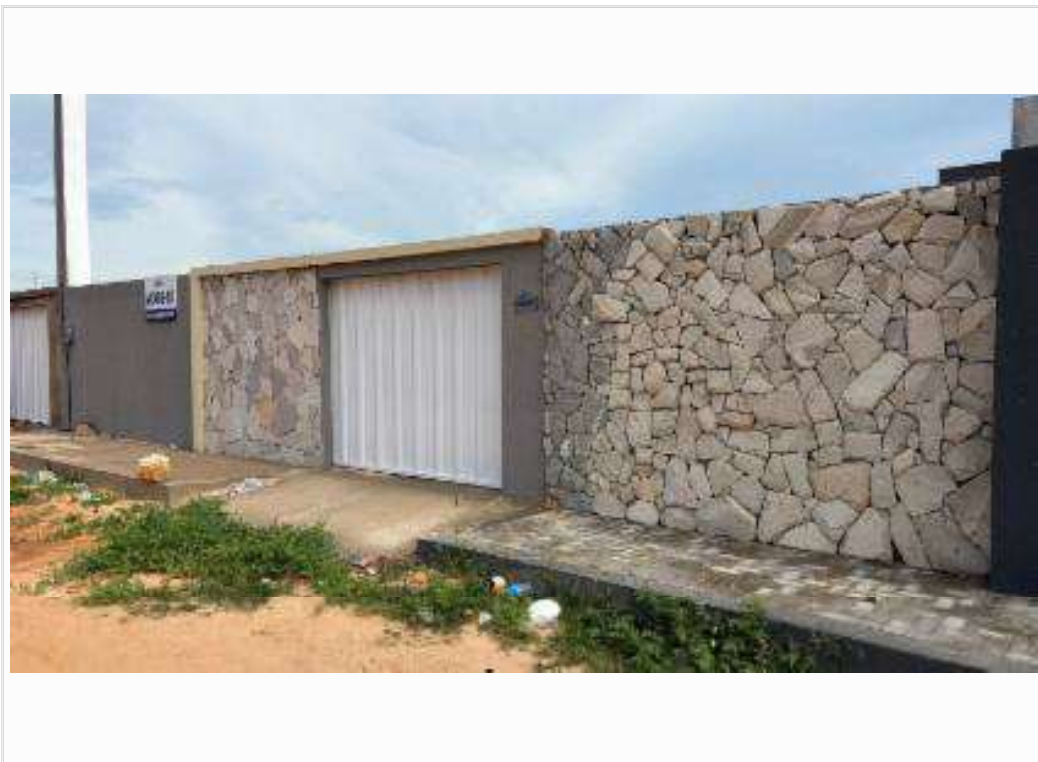


Foto da fachada

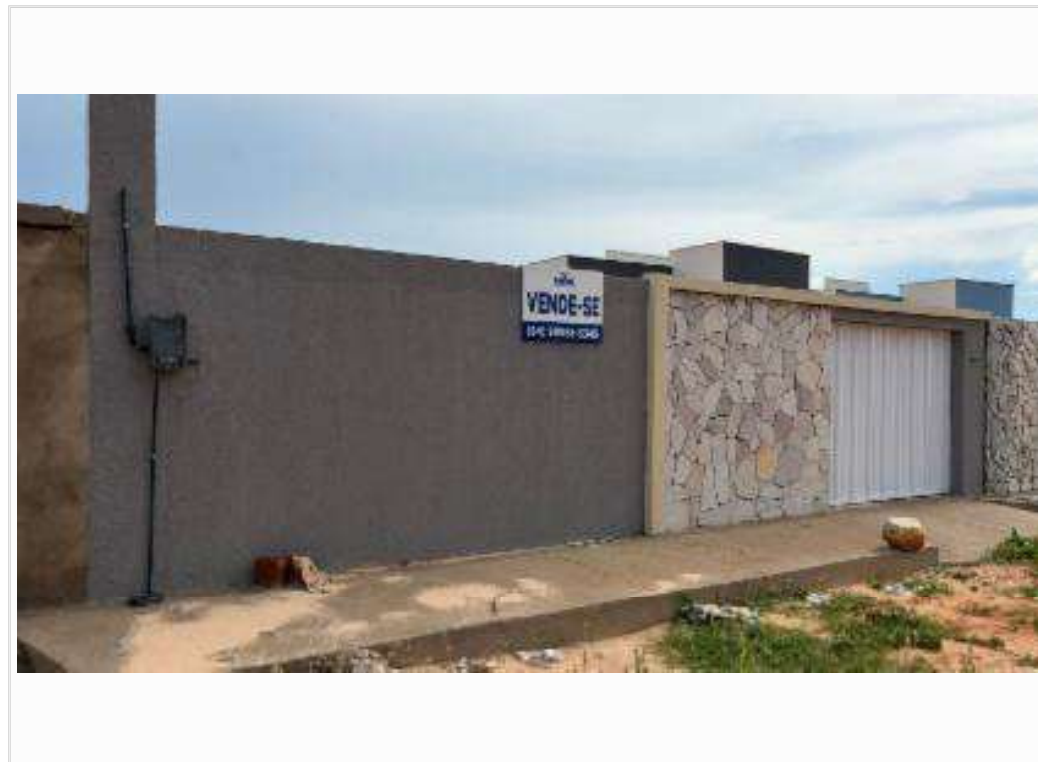


Foto da fachada

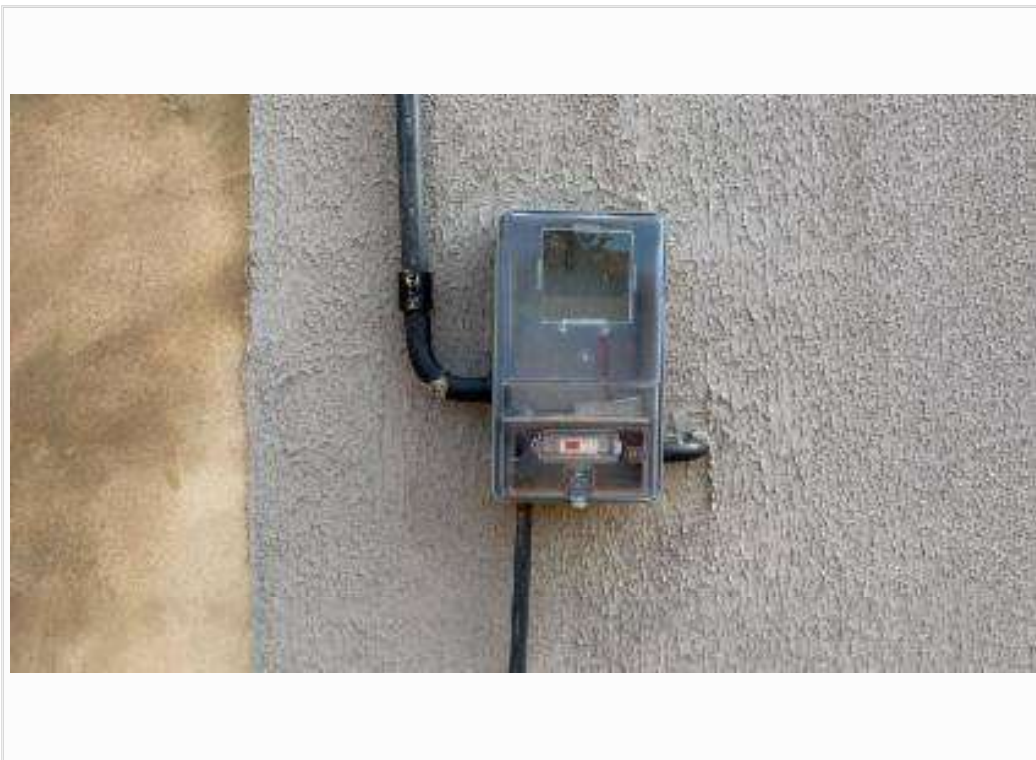


Foto do medidor de energia



Croqui do avaliando

