

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010107224	Data Solicitação 18/09/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ADALZIRENE MARIA DE MORAIS		CPF/CNPJ 664.612.354-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço R. Antônio Joaquim	Número 55	Complemento	
Bairro CENTRO	Município Frutuoso Gomes	UF RN	CEP 59890000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 136	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

156,10m²

R\$ 113,26/m²

R\$ 17.679,44

ÁREA CONSTRUÍDA

99,16m²

R\$ 1.134,84/m²

R\$ 112.530,73

VALOR DE MERCADO

R\$ 130.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 91.000,00

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) 30
05 - Ano Construção 0	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 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 99,16
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 99,16
21 - Área Averbada (em m²) 99,16	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone			
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum			
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo Escola	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 Active (> 10%)	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 156,10	04 - Testada/Frente (em metros) 7,00
05 - Fundos (em metros) 7,00	06 - Lado Direito (em metros) 22,30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 22,30	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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Outros	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	
04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel : - 6.160355689226584, -37.84165874028884 - Casa N°55 situado à R. Antônio Joaquim, Frutuoso Gomes - RN, 59890-000 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°136. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço com a descrição do nome da rua e identificação numérica. Rua do avaliando não possui placa de logradouro, mas foi possível verificar o nome da rua do mesmo pela vista área que corresponde com as informações descritas nas documentações. Foi possível vincular o avaliando com identificação numérica descrita no relógio e pelas coordenadas descritas na matrícula. As coordenadas georreferenciadas descritas em matrícula também auxiliam na vinculação. - Não foi possível vistoriar a unidade internamente. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis semelhantes.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 170.000,00
	Endereço R. Antônio Januário, 0 ,
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 154,00
	Valor R\$ 170.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://rn.mgimoveis.com.br/casa-3-quartos-2-banheiros-no-bairro-alto-do-acude-aceito-trocas-venda-rn-pau-117639060
AMOSTRA 2	R\$ 330.000,00
	Endereço Carauabas, 0 , Carauabas
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 200,00
	Valor R\$ 330.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-centro-bairros-carauabas-com-garagem-200m2-venda-RS330000-ld-2837207027/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 18.000,00
	Endereço Pau dos Ferros, 0 , Pau dos Ferros
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 18.000,00
	Área do terreno 160,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.climoveispdf.com.br/imovel/lote--terreno-riacho-do-meio-carvao-pau-dos-ferros-code-10
AMOSTRA 4	R\$ 25.000,00
	Endereço Pau dos Ferros, 0 , Pau dos Ferros
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 25.000,00
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.climoveispdf.com.br/imovel/lote--terreno-riacho-do-meio-carvao-pau-dos-ferros-code-120
AMOSTRA 5	R\$ 28.600,00
	Endereço Ten. Ananias,, 0 , Ten. Ananias,
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 28.600,00
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.patosimoveis.com/imovel/3479653/terreno-venda-tenente-ananias-rn-lot-constelacao-sarmento

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	23	Regular	60	38,33	0,025	20	0,227
1	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
2	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	99,16	R\$ 1.975,44	0,74	0,227	R\$ 1.134,84	R\$ 112.530,73
1	154,00	R\$ 1.975,44	0,74	0,380	R\$ 910,01	R\$ 140.140,95
2	200,00	R\$ 1.975,44	1,25	0,380	R\$ 1.530,97	R\$ 306.193,20
3						
4						
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	200,00	R\$ 29.859,05	R\$ 149,30	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,940	S	R\$ 126,30
2	200,00	R\$ 23.806,80	R\$ 119,03	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,140	S	R\$ 122,13
3	160,00	R\$ 18.000,00	R\$ 112,50	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 91,13
4	200,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125,00	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,940	S	R\$ 105,75
5	200,00	R\$ 28.600,00	R\$ 143,00	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	0,940	S	R\$ 120,98

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	R\$ 113,26	R\$ 79,28	R\$ 147,23

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 113,26	R\$ 103,26	R\$ 123,26
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
14.6178	12.9068	1.53	0.1766

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
156,10	R\$ 113,26	R\$ 17.679,44	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
99,16	R\$ 1.134,84	R\$ 112.530,73	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 130.210,17
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 130.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 91.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 130.000,00

COMENTÁRIOS	
Fator Extra I- LOCALIZAÇÃO	Foi utilizado um fator Fator Extra I- para localização 1,10 e 0,90, pois amostras utilizadas estão fora do município do avaliando.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 26 de Setembro de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

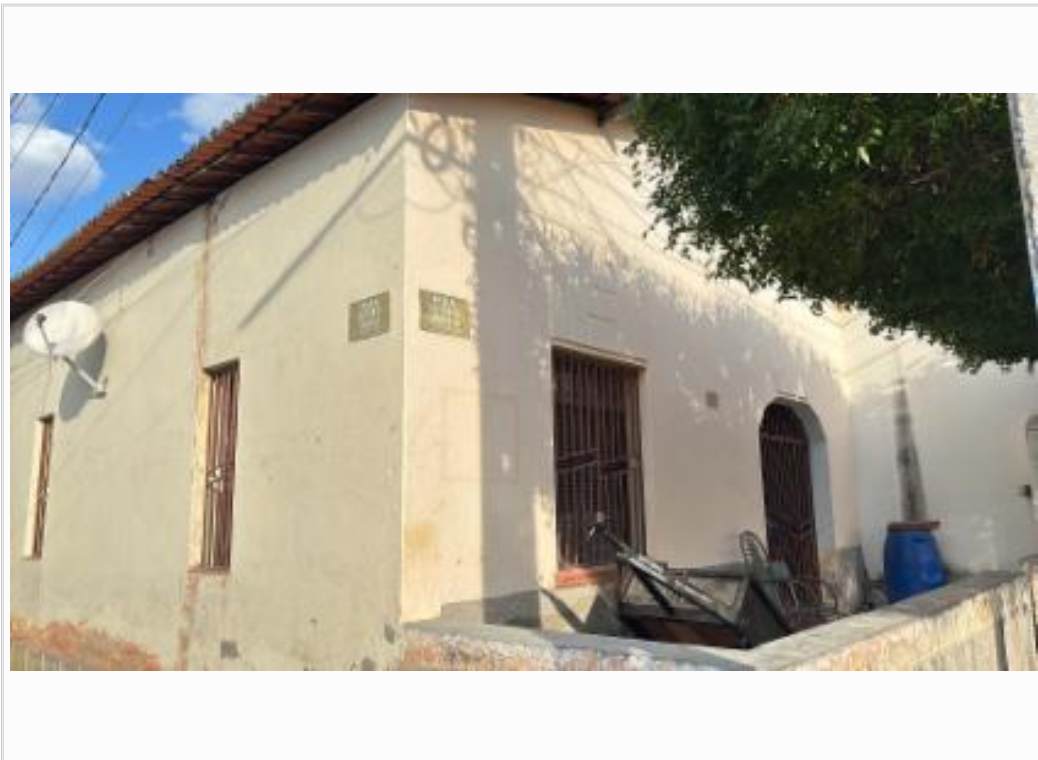
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.



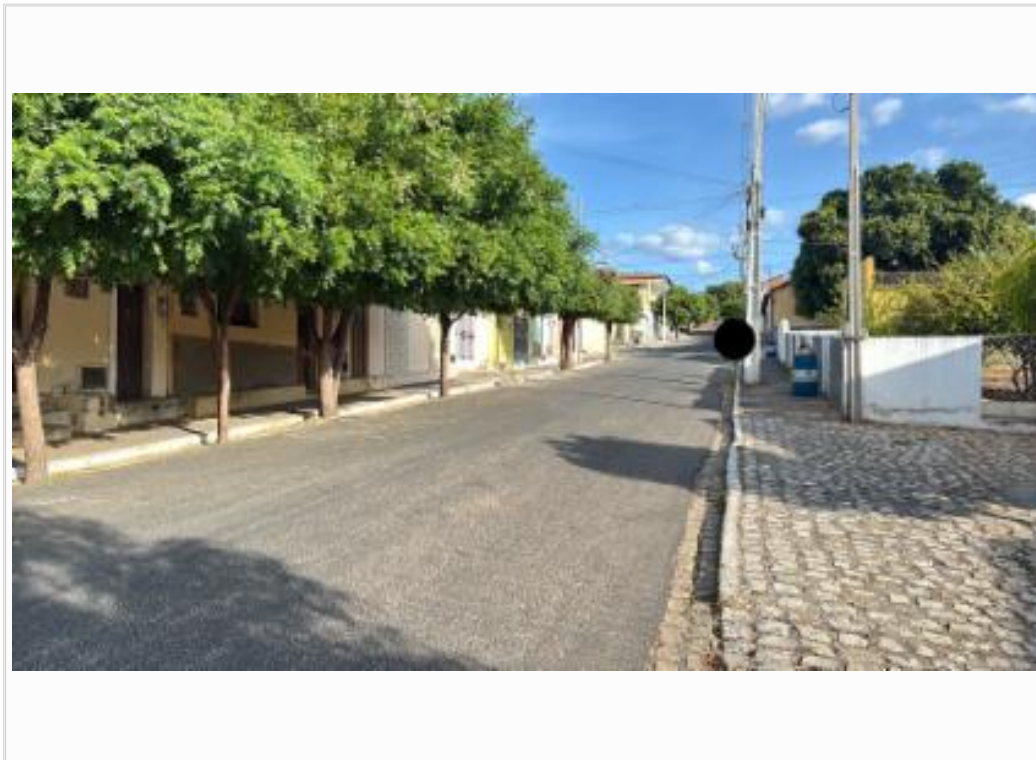
Fachada Imóvel Avaliado



Nº Residencial Imóvel Avaliado



Placa da Rua



Rua (baixo/cima)



Rua (baixo/cima)



Rua (baixo/cima)



Rua (baixo/cima)



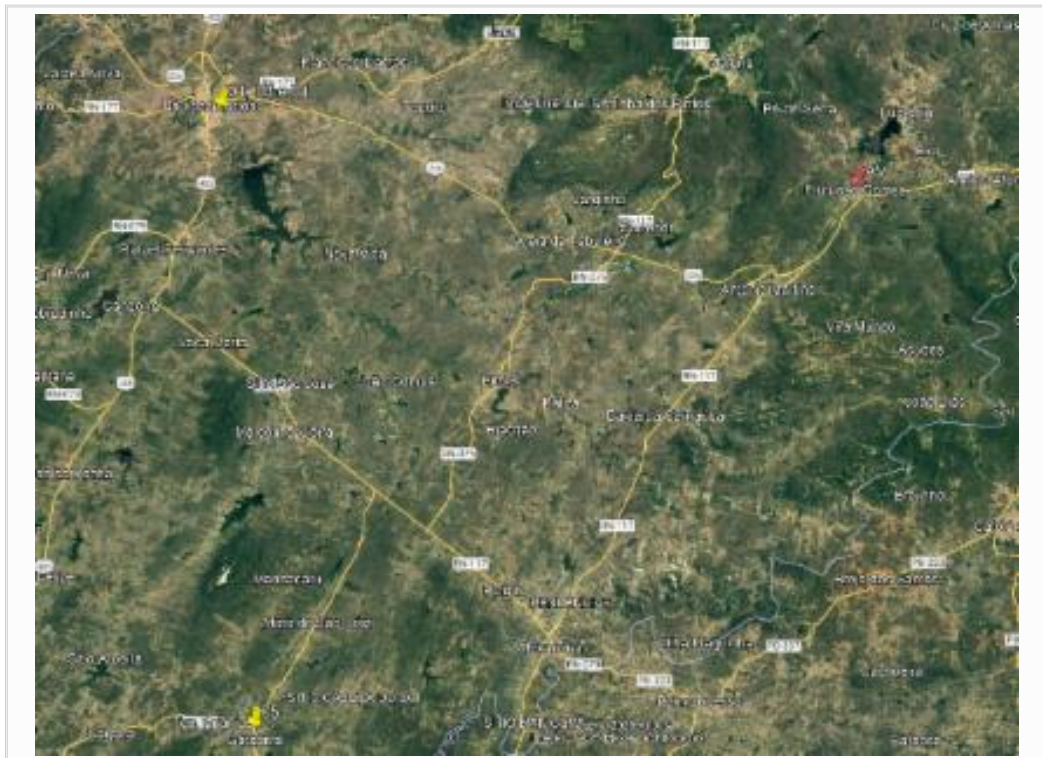
Croqui de localização do avaliando



Croqui de localização com coordenadas



Croqui polígono do terreno



AMOSTRAS