

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010446552	Data Solicitação 13/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SUELY CORREIA SANTOS		CPF/CNPJ 782.640.901-25

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Paraguai	Número 667	Complemento Lote 11-A, Quadra 104	
Bairro Setor Campinas	Município Colinas do Tocantins	UF TO	CEP 77760000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 195	Núm. Registro de Imóveis CRI de Colinas do	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****205,00m²****R\$ 264,51/m²****R\$ 54.224,23****ÁREA CONSTRUÍDA****154,63m²****R\$ 1.880,27/m²****R\$ 290.745,78****VALOR DE MERCADO****R\$ 345.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 241.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 25
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 -
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) 154,63
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 154,63
21 - Área Averbada (em m²) 154,63	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 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) 205,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,20
05 - Fundos (em metros) 8,20	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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 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? 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 (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 . Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Coordenadas geográficas (GPS): 8°03'33.4"S 48°28'20.7"W Nome do vistoriador: Rafael Rocha da Silva, Registro profissional (CREA ou CAU): CREA 316920/D.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 390.000,00
	Endereço Rua 04, 677 , Jardim America	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 190,00	Valor R\$ 390.000,00		Estado de conservação Novo/Regular	
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio		Topografia Declive até 5%	
	Área do terreno 500,00	Padrão terreno Médio		URL https://imobiliariabelluzzo.com.br/imovel/296/casa-3-dormitorios	
AMOSTRA 2					R\$ 350.000,00
	Endereço Avenida Natal, 339 , Campinas	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 176,00	Valor R\$ 350.000,00		Estado de conservação Regular	
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 378,00	Padrão terreno Médio		URL https://imobiliariabelluzzo.com.br/imovel/136/casa-4-dormitorios	
AMOSTRA 3					R\$ 270.000,00
	Endereço Avenida Cruzeiro do Sul, 3416 , Aeroporto II	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 87,65	Valor R\$ 270.000,00		Estado de conservação Novo/Regular	
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 203,80	Padrão terreno Médio		URL https://imobiliariabelluzzo.com.br/imovel/331/casa-2-dormitorios	
AMOSTRA 4					R\$ 350.000,00
	Endereço Avenida A, 0/Q12L29 , Jardim America	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 96,96	Valor R\$ 350.000,00		Estado de conservação Novo/Regular	
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio		Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 280,00	Padrão terreno Médio		URL https://imobiliariabelluzzo.com.br/imovel/297/casa-3-dormitorios	
AMOSTRA 5					R\$ 120.000,00
	Endereço Rua Raul do Espírito Santo, 0 , Central	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00		
	Área do terreno 286,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://imobiliariabelluzzo.com.br/imovel/308/lote-comercialresidencial				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1	20	Novo/Regular	70	28,57	0,003	20	0,149
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
3	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
4	1	Novo/Regular	70	1,43	0,003	20	0,008
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	154,63	R\$ 1.960,99	1,21	0,209	R\$ 1.880,27	R\$ 290.745,78
1	190,00	R\$ 1.960,99	0,91	0,149	R\$ 1.521,95	R\$ 289.170,10
2	176,00	R\$ 1.960,99	0,91	0,164	R\$ 1.495,12	R\$ 263.141,39
3	87,65	R\$ 1.960,99	1,21	0,033	R\$ 2.298,29	R\$ 201.444,95
4	96,96	R\$ 1.960,99	1,39	0,008	R\$ 2.696,19	R\$ 261.422,45
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	500,00	R\$ 100.829,90	R\$ 201,66	1,10	0,90	1,12	1,05	-	-	-	-	-	-	1,270	S	R\$ 230,50
2	378,00	R\$ 68.858,61	R\$ 229,78	1,10	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 244,03
3	203,80	R\$ 68.555,05	R\$ 336,38	0,90	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 272,47
4	280,00	R\$ 88.577,55	R\$ 316,35	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 296,10
5	286,00	R\$ 120.000,00	R\$ 419,58	0,70	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 279,44

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 264,51	R\$ 185,16	R\$ 343,86

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 264,51	R\$ 246,21	R\$ 282,81
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
26.7423	10.1102	1.53	0.1384

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
205,00	R\$ 264,51	R\$ 54.224,23
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
154,63	R\$ 1.880,27	R\$ 290.745,78

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 344.970,00
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 345.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 241.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 345.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

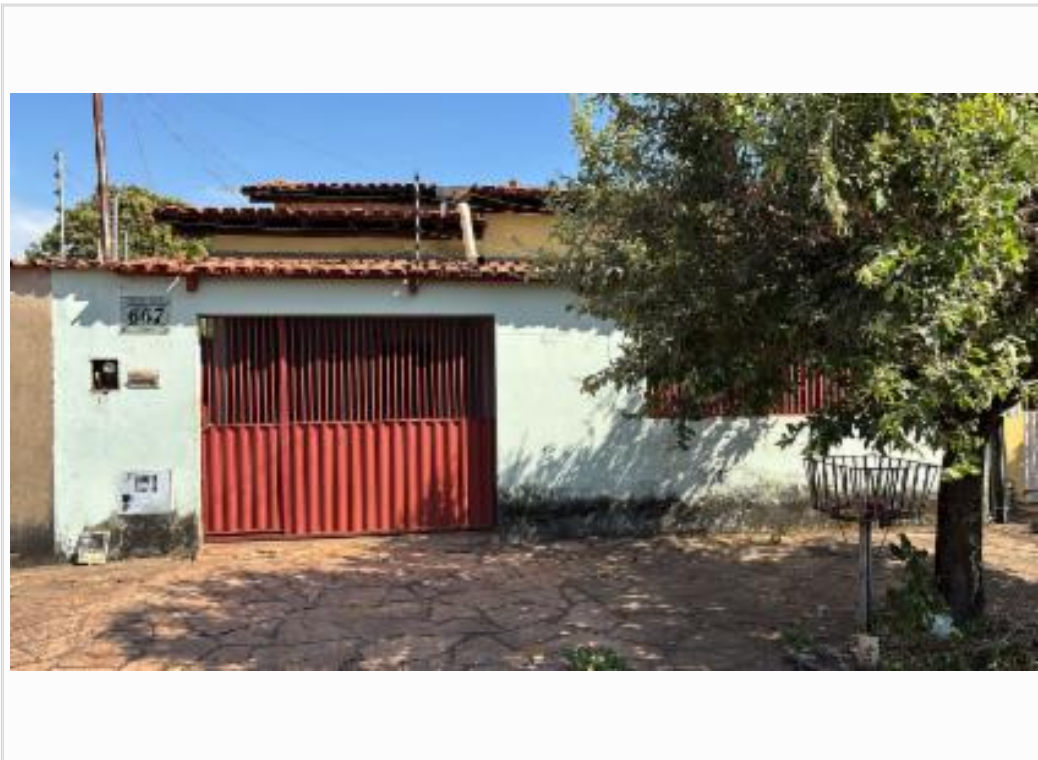
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 14 de Agosto de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- Declaro que não tenho conhecimento 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



Fachada



Identificação do avaliando



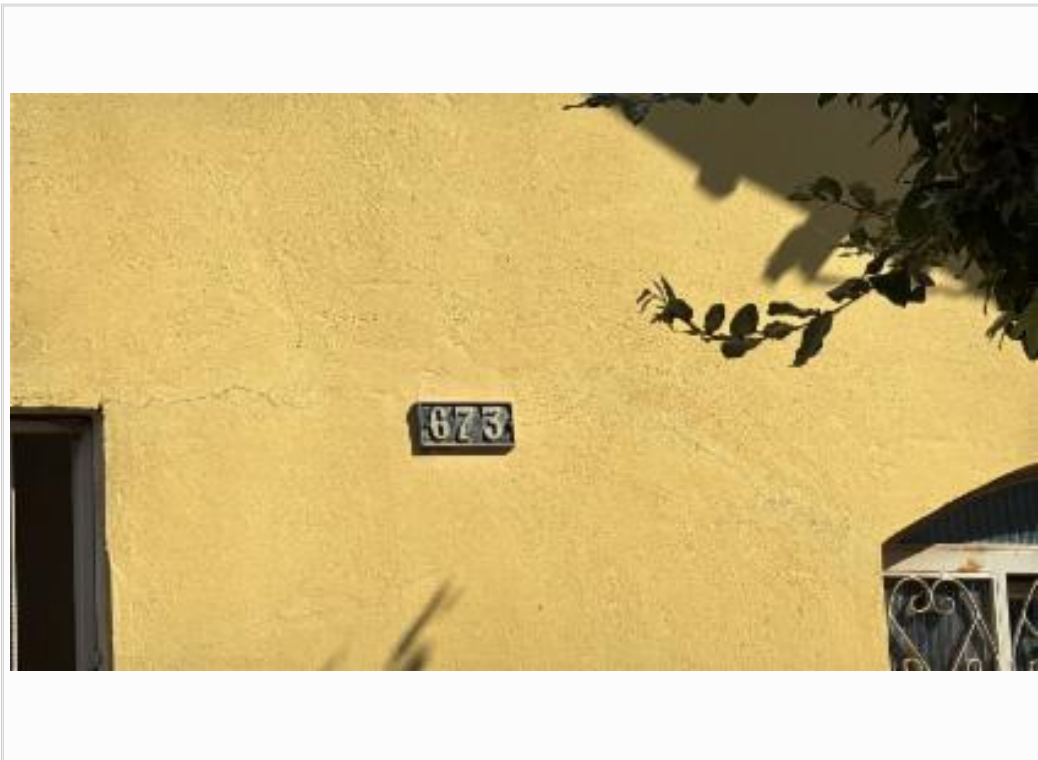
medidor de agua



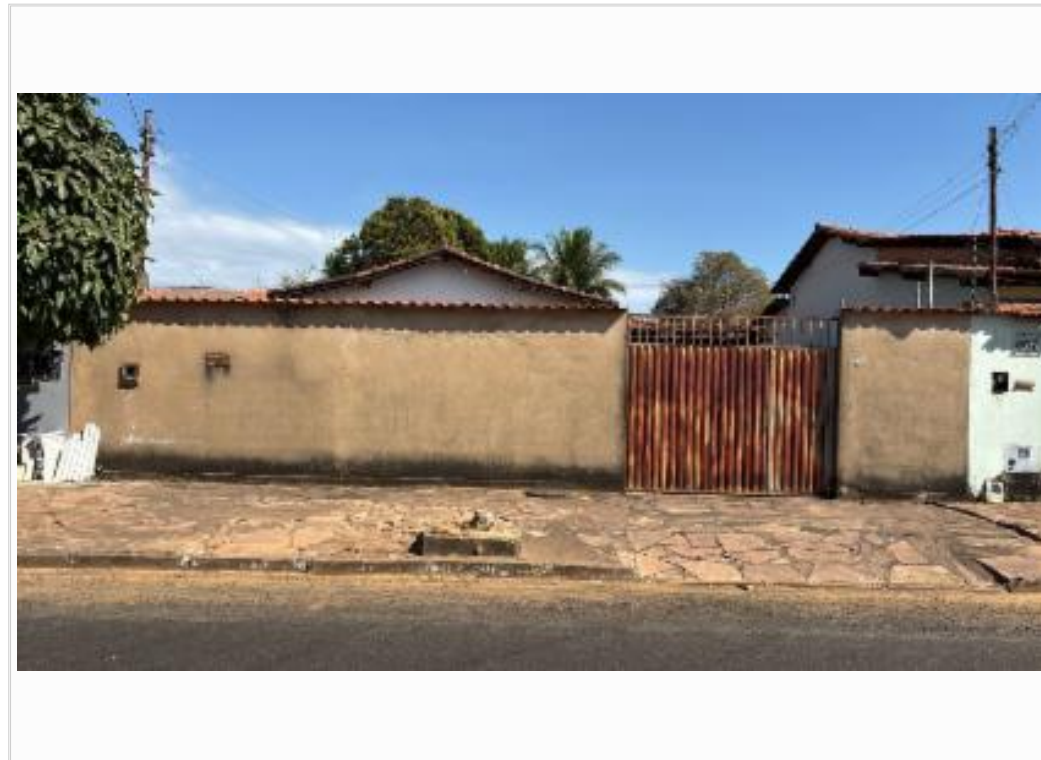
medidor de energia



Vizinho lado direito



Vizinho lado direito



Vizinho lado esquerdo



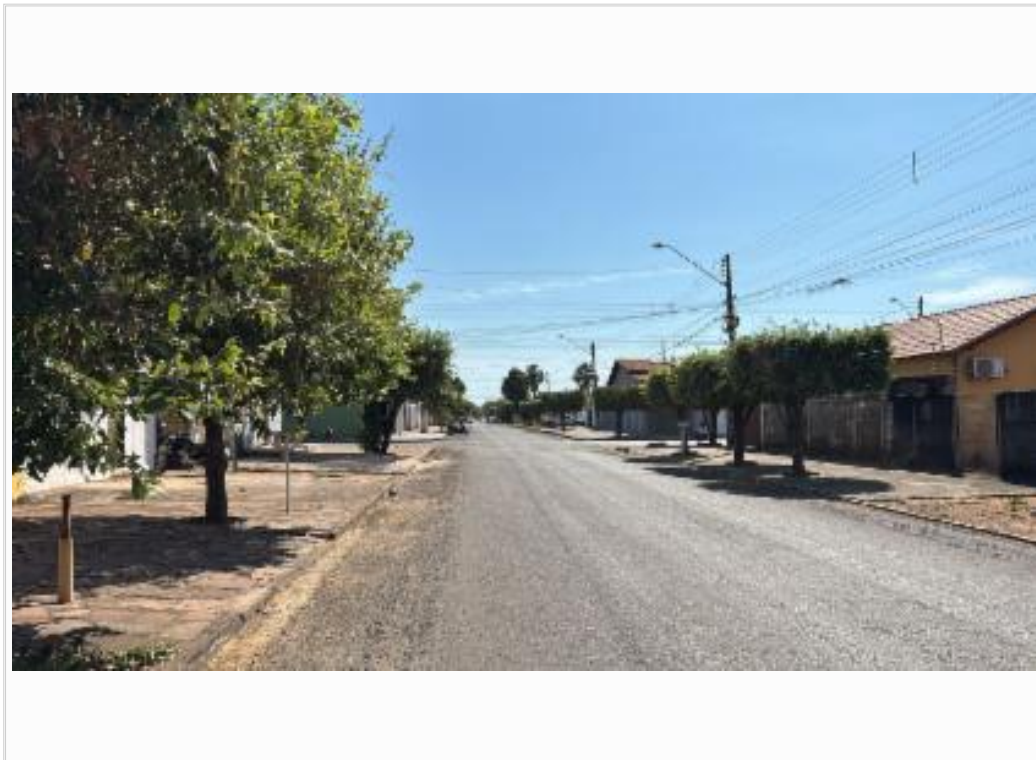
Vizinho lado esquerdo



Vizinho frontal



Vizinho frontal



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Local



Amostras