

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 18/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARIA ELIDIA ZENI	CPF/CNPJ 024.387.528-23	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AVENIDA TERCEIRA AVENIDA PRINCIPAL	Número SN	Complemento Q 17B, L 06, LOTEAMENTO JARD. NEOPOLIS	
Bairro CANUTAMA	Município Benevides	UF PA	CEP 68795000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.153	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI DE BENEVIDES	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
1500,00m²	98,40m²
R\$ 90,68/m²	R\$ 1.681,30/m²
R\$ 136.018,24	R\$ 165.439,81
VALOR DE MERCADO	
R\$ 301.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 203.000,00	

QUESTIONARIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		30		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Baixo		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		0		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		98,40		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		98,40		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
98,40		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Sul				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
				Acabamento forro/teto

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Cisterna/Poço Artesiano Fossa Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes	

TERRENC

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 1.500,00	04 - Testada/Frente (em metros) 20,00
05 - Fundos (em metros) 20,00	06 - Lado Direito (em metros) 75,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 75,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação,	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

existência física do mesmo, o imóvel pode ser:

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? Não
05 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 98,40m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria

03 - Contato T

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. Imóvel se dá acesso pela Estr. de Neópolis, não pela rodovia como informado na matrícula.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço
Estrada de Neópolis (3ª AVENIDA (PRINCIPAL)), s/nº/0 , Canutama (Neópolis)

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 320,00	Valor R\$ 700.000,00		
Idade aparente 45	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 3700,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.soeiroimoveis.com.br/properties-3/casa-em-benevides>

AMOSTRA 2

R\$ 240.000,00



Endereço
Travessa 2 De Maio , s/nº/0 , Benfica

Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 240.000,00		
Área do terreno 2500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.soeiroimoveis.com.br/properties-3/terreno-pr%C3%B3ximo-%C3%A1-br-316>

AMOSTRA 3

R\$ 1.675.000,00



Endereço
Avenida Joaquim Pereira de Queirós, s/nº/0 , Canutama (Neópolis)

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 12
Área privativa 570,00	Valor R\$ 1.675.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 4600,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-4600m-3-4-sala-de-jogos-em-benevides.-2992159590.html>

AMOSTRA 4

R\$ 280.000,00



Endereço
Rodovia BR - 316 km 25, s/nº/0 , Canutama (Neópolis)

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0
Área privativa 80,00	Valor R\$ 280.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 2500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Ative de 10% a 20%	

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2.500m-na-br-316-prox.-a-estrada-de-2988566524.html>

AMOSTRA 5

R\$ 110.000,00



Endereço
Avenida Camilo Pinto, s/nº/0 , Canutama (Neópolis)

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 100,00	Valor R\$ 110.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Reparo importantes Sem valor	
Área do terreno 840,00	Padrão terreno Médio	Topografia Ative de 10% a 20%	

URL
https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/vendo-ou-troco-casa-exatamente-perfeita-para-quem-quer-tranquilidade-1407779795?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

CÁLCULO DO COEFICIENTE

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1	45	Regular	70	64,29	0,025	20	0,432

3	30	Regular
---	----	---------

4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5	30	Reparo importantes Sem valor	70	42,86	0,752	20	0,662
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							

Avaliando	98,40	R\$
-----------	-------	-----

1	320,00	R\$ 2.148,03	0,91	0,432	R\$ 1.112,71	R\$ 356.068,45
2						
3	570,00	R\$ 2.148,03	1,39	0,259	R\$ 2.206,08	R\$ 1.257.467,12
4	80,00	R\$ 2.148,03	0,49	0,209	R\$ 835,95	R\$ 66.876,25
5	100,00	R\$ 2.148,03	0,49	0,862	R\$ 357,21	R\$ 35.720,88

	Área (m²)	Valor Terreno	V
--	-----------	---------------	---

1	3700,00	R\$ 343.931,55	R\$ 92,95	1,00	0,90	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 93,70
2	2500,00	R\$ 240.000,00	R\$ 96,00	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 92,45
3	4600,00	R\$ 417.532,88	R\$ 90,77	1,00	0,90	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 93,94
4	2500,00	R\$ 213.123,75	R\$ 85,25	1,00	0,90	1,07	1,11	-	-	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 90,53
5	840,00	R\$ 74.279,12	R\$ 88,43	1,00	0,90	0,93	1,11	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 82,77

1 (Orienta), 12 (Area), 13 (Topografia)

Nº elementos	V
1	1
2	3
3	7
4	15
5	31
6	63
7	127
8	255
9	511
10	1023
11	2047
12	4095
13	8191
14	16383
15	32767
16	65535
17	131071
18	262143
19	524287
20	1048575
21	2097151
22	4194303
23	8388607
24	16777215
25	33554431
26	67108863
27	134217727
28	268435455
29	536870911
30	1073741823
31	2147483647
32	4294967295
33	8589934591
34	17179869183
35	34359738367
36	68719476735
37	137438953471
38	274877906943
39	549755813887
40	1099511627775
41	2199023255551
42	4398046511103
43	8796093022207
44	17592186044415
45	35184372088831
46	70368744177663
47	140737488355327
48	281474976710655
49	562949953421311
50	1125899906842623
51	2251799813685247
52	4503599627370495
53	9007199254740991
54	18014398509481983
55	36028797018963967
56	72057594037927935
57	144115188075855871
58	288230376151711743
59	576460752303423487
60	1152921504606846975
61	2305843009213693951
62	4611686018427387903
63	9223372036854775807
64	18446744073709551615
65	36893488147419103231
66	73786976294838206463
67	147573952589676412927
68	295147905179352825855
69	590295810358705651711
70	1180591620717411303423
71	2361183241434822606847
72	4722366482869645213695
73	9444732965739290427391
74	18889465931478580854783
75	37778931862957161709567
76	75557863725914323419135
77	151115727451828646838271
78	302231454903657293676543
79	604462909807314587353087
80	1208925819614629174706175
81	2417851639229258349412351
82	4835703278458516698824703
83	9671406556917033397649407
84	19342813113834066795298815
85	38685626227668133590597631
86	77371252455336267181195263
87	154742504910672534362390527
88	309485009821345068724781055
89	618970019642690137449562111
90	1237940039285380274899124223
91	2475880078570760549798248447
92	4951760157141521099596496895
93	9903520314283042199192993791
94	19807040628566084398385987583
95	39614081257132168796771975167
96	79228162514264337593543950335
97	158456325028528675187087900671
98	316912650057057350374175801343
99	633825300114114700748351602687
100	1267650600228229401496703205375

5	R\$ 90,68	R\$ 63,48	R\$ 117,88
SANEAMENTO			

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
4.6237	5.0989	1.53	0.0698

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	V
1500.00	R

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
98,40	R\$ 1.681,30	R\$ 165.439,81

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 301.458,05
Fator de ajuste do mercado	1.0

Valor de venda forçada	R\$ 203.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	

COMENTÁRIOS

Todavia como informado na matrícula

5060383263

- 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

- 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



Identificação



Interno



Interno



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda



Logradouro



Vizinho frente



Vizinho frente



Vizinho à direita



Vizinho à direita



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Interno



Fachada



Fachada



Localização avaliando



Localização amostras