

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010524502	Data Solicitação 26/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DANIEL ALVES DE MELO	CPF/CNPJ 074.986.034-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Josefina Fonseca Damasceno	Número 54	Complemento	
Bairro Bairra Nobre	Município Tibau	UF RN	CEP 59678000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5079	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
204,00m²	180,00m²
R\$ 191,99/m²	R\$ 3.699,43/m²
R\$ 39.166,70	R\$ 665.897,44
VALOR DE MERCADO	
R\$ 705.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 476.000,00	

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) 15		
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 0		12 - N° de Dormitórios 0		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Ferro		18 - Área Privativa (em m²) 180,00		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 180,00		
21 - Área Averbada (em m²) 180,00		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel				

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

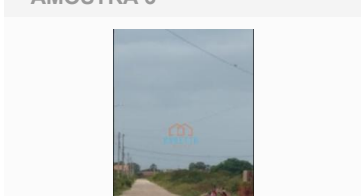
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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) 204,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 17,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 17,00	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: 4°50'16.9"S 37°15'56.9"W	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 75.000,00
	Endereço Rua Projetada, 0/0 , Tibau Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 75.000,00 Área do terreno 500,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-tibau-500m2-venda-RS75000-id-2811619622/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 2		R\$ 80.000,00
	Endereço Avenida Pedro Marques de Oliveira, 0/0 , Jardim de Alicia Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 80.000,00 Área do terreno 385,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-tibau-m-385m2-id-2655368559/	
AMOSTRA 3		R\$ 45.000,00
	Endereço Rua Raimundo Sergio Neto, 0/0 , Loteamento Porto do Atlético Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 45.000,00 Área do terreno 295,20 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.barettaimoveis.com.br/imovel/3631427/lote-venda-tibau-m	
AMOSTRA 4		R\$ 35.000,00
	Endereço Rua Chico Bagre, 0/0 , Jardim de Alice II Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 35.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.barettaimoveis.com.br/imovel/3561994/lote-venda-tibau-m-jardim-de-alice-ii	
AMOSTRA 5		R\$ 160.000,00
	Endereço Avenida Pedro Marques de Oliveira, 0/0 , Tibau Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 650,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tibau-650m2-venda-RS160000-id-2863301060/?source=ranking%2Crp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122	
1								
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	180,00	R\$ 1.955,09	2,15	0,122	R\$ 3.699,43	R\$ 665.897,44		
1								
2								
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	500,00	R\$ 75.000,00	R\$ 150,00	1,20	0,95	1,12	1,00	-	-	-	-	-	-	1,320	S	R\$ 188,10
2	385,00	R\$ 80.000,00	R\$ 207,79	0,90	0,95	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 193,45
3	295,20	R\$ 45.000,00	R\$ 152,44	1,20	0,95	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 181,90
4	250,00	R\$ 35.000,00	R\$ 140,00	1,25	0,95	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 172,02
5	650,00	R\$ 160.000,00	R\$ 246,15	0,80	0,95	1,16	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 224,49

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

HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)								
5	R\$ 191,99		R\$ 134,40					R\$ 249,59								

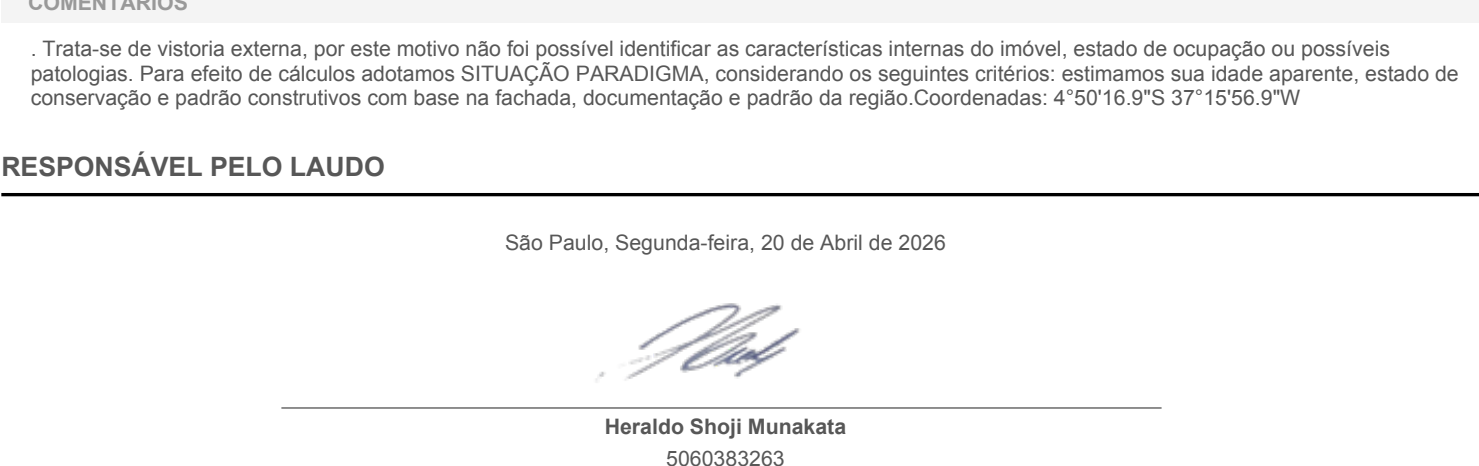
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)								
5	R\$ 191,99		R\$ 178,49					R\$ 205,50								
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade								
19.7384	10.2808		1.53					0.1407								

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
204,00	R\$ 191,99	R\$ 39.166,70
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
180,00	R\$ 3.699,43	R\$ 665.897,44

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 705.064,14
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 705.000,00
Fator de liquidez	0,6751
Valor de venda forçada	R\$ 476.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 705.000,00
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.Coordenadas: 4°50'16.9"S 37°15'56.9"W	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

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



Heraldo Shoji Munakata

5060383263

■ 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Identificação



Logradouro



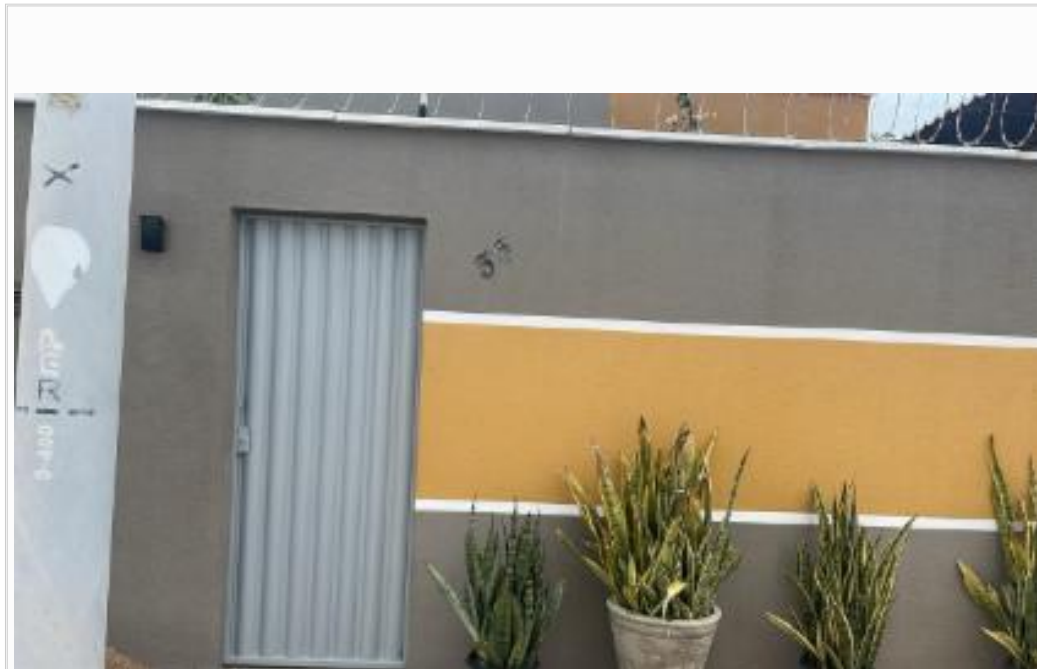
Logradouro



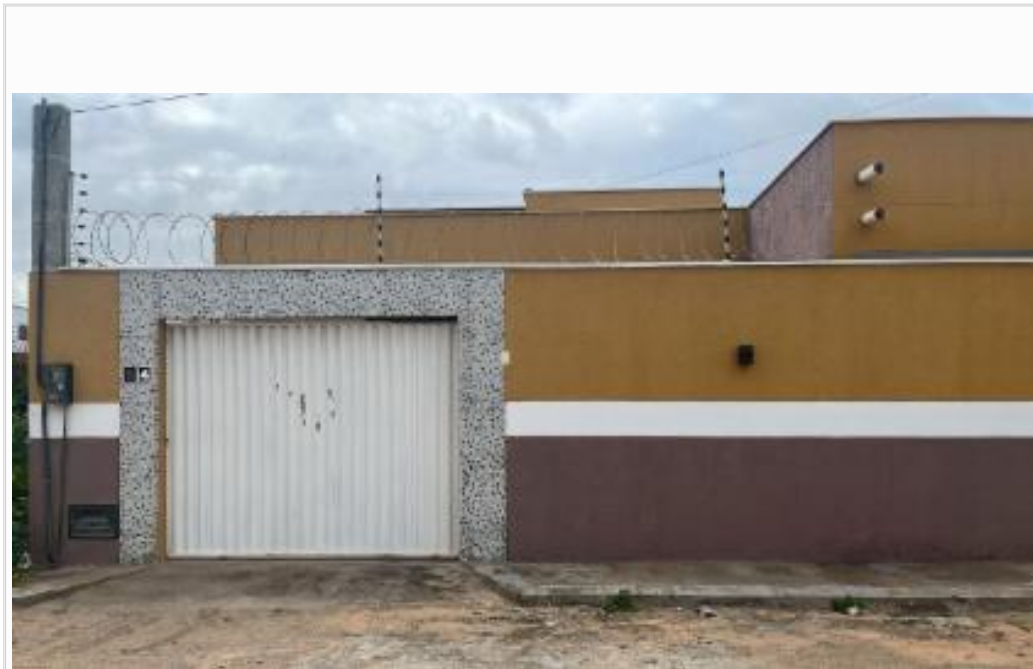
Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Vizinho à direita



Fachada



Fachada



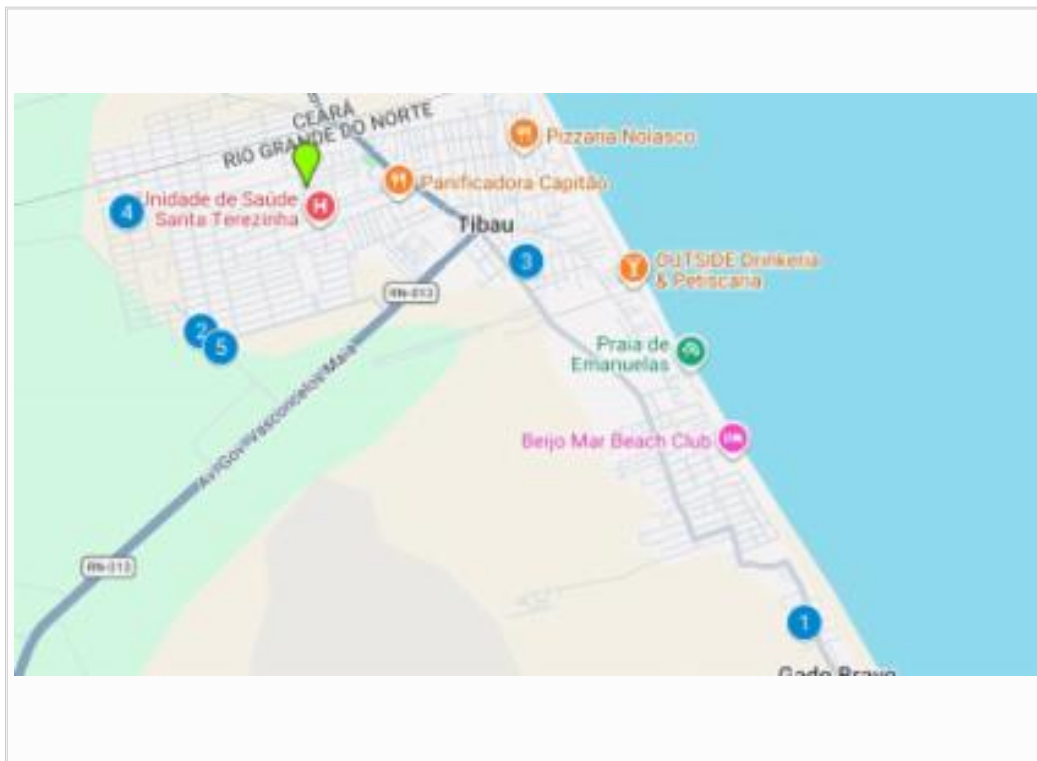
Fachada



Medidor



Medidor



Localização amostras



Localização avaliando