LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU3227
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010499018**	**25/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
HALISON RODRIGUES SILVA		**660.776.643-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
PRACA - PRAÇA RAIMUNDO PENHA	**1227**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
CENTRO	**Matinha**	**MA**	**65218000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Loja Comercial/Agencia	**3.150**	**O.R.I. de Matinha/MA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

120,51m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 1.566,38/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 189.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 136.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Loja

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
30

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

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
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
120,51

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
120,51

21 - Área Averbada (em m²)
120,51

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

02 - Infraestrutura Urbana
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
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

Comercial

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

Irregular

03 - Área (em m²)

503,72

04 - Testada/Frente (em metros)

9,54

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

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?

Não

05 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 120,51m², 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 habitalidade?

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

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Áreas da Matrícula 3150 do ORI de Matinha/MA: Terreno = 503,72 m²; Construção = 120,51 m².
Áreas do IPTU contribuinte do ano 2026: Terreno = 503,72 m²; Construção = 00,00 m².

- Profissional responsável pela vistoria: Welker Hamon Nunes Andrade
- Nº do registro do vistoriador: 190330-6
- Coordenadas: 3°06'18.5"S 45°01'52.6"W
- Data da vistoria: 01/09/2026

Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 155.000,00



Endereço
Lot. Terra do sol, Sn/- , Lot. Terra do sol

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
55,00	**R$ 155.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.instagram.com/p/DWj5kVXmr1R/

AMOSTRA 2 — R$ 168.000,00



Endereço
Lot. Terra do sol, Sn/- , Lot. Terra do sol

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
55,00	**R$ 168.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.instagram.com/p/DXcz2CREaWF/?img_index=2

AMOSTRA 3 — R$ 178.000,00



Endereço
Lot. Green Park, Sn/- , Lot. Green Park

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
60,00	**R$ 178.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.instagram.com/reel/DUHF4IJEVgf/

AMOSTRA 4 — R$ 300.000,00



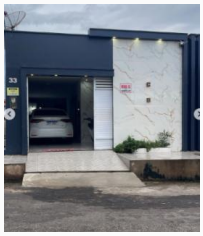
Endereço
Lot. Green Park, Sn/- , Lot. Green Park

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
125,00	**R$ 300.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/imoveis/r-vinte-e-quatro-bairro-planato-boa-esperanca-1363314973?lis=listing_1001

AMOSTRA 5

R$ 120.000,00



Endereço
Bairro da Areia, Sn/- , Bairro da Areia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
50,00	**R$ 120.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.instagram.com/casasdebacabal/p/DXpAYNRAG0l/?img_index=5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	55,00	R$ 2.818,18	0,90	0,99	0,92	0,91	0,80	-	-	-	-	0,620	S	R$ 1.572,55
2	55,00	R$ 3.054,55	0,90	0,99	0,92	0,91	0,80	-	-	-	-	0,620	S	R$ 1.704,44
3	60,00	R$ 2.966,67	0,90	0,99	0,92	0,92	0,80	-	-	-	-	0,630	S	R$ 1.682,10
4	125,00	R$ 2.400,00	0,90	0,99	0,92	1,01	0,80	-	-	-	-	0,720	S	R$ 1.555,20
5	50,00	R$ 2.400,00	0,90	0,99	0,92	0,90	0,80	-	-	-	-	0,610	S	R$ 1.317,60
		R$ 2.727,88												**R$ 1.566,38**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.566,38**	**R$ 1.096,46**	**R$ 2.036,29**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.566,38**	**R$ 1.461,20**	**R$ 1.671,55**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
153.7085	**9.813**	**1.53**	**0.1343**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
120,51	**R$ 1.566,38**	**R$ 188.764,02**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 188.764,02**
Fator de liquidez	**0,7180**
Valor de venda forçada	**R$ 136.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 189.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 1 de Setembro 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.



Fachada do avaliando



Logradouro



Logradouro



Identificação do avaliando



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Avaliando



Avaliando



Avaliando