LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS3528
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010551182**	Data Solicitação **27/05/2026**
Empresa responsável **ALESSANDRO LIMA SANCHEZ**	Avaliador responsável **ENY KAORI UONO SANCHEZ**	CREA **5061102131**
Proponente **ELEILSON DE SOUSA DE ALMEIDA**		CPF/CNPJ **002.251.893-21**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua da Andorinha**	Número **s/n**	Complemento	
Bairro **Recanto dos Pássaros**	Municipio **Chapadinha**	UF **MA**	CEP **65500000**
Tipo do imóvel **Terreno - Lote**	Matrícula **14.298**	Núm. Registro de Imóveis **1º Ofício Extrajudicial de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
5000,00m²	
R$ 28,43/m²	
R$ 142.149,95	

VALOR DE MERCADO

R$ 142.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 78.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Terreno

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
0

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Outro - Terreno sem benfeitorias

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Terreno sem benfeitorias

10 - N° Pavimentos da Unidade
0

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
Outro - Terreno sem benfeitorias

17 - Esquadrias
Outro - Terreno sem benfeitorias

18 - Área Privativa (em m²)
5.000,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
5.000,00

21 - Área Averbada (em m²)
5.000,00

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
Terreno sem benfeitorias	1	Grama	-	Desocberto

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Iluminação Pública

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização
Suburbano

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
Baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - 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?
Não

07 - Observações
Terreno sem benfeitorias

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Não

09 - Observações
Terreno sem benfeitorias

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Não

11 - Observações
Avaliando situado em região de baixa infraestrutura, onde não há via asfaltada, captação de agua com fossa.

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Não

13 - Observações
Terreno sem benfeitorias

14 - O imóvel possui características uni-familiares?
Não

15 - Observações
Terreno sem benfeitorias

16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Não

17 - Observações
Terreno sem benfeitorias

18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Não

20 - Observações
Terreno sem benfeitorias

21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - sem acompanhamento

02 - Nome Acompanhante Vistoria

sem acompanhamento

03 - Contato Telefônico Acompanhante

98 992352110

04 - Observações Finais

Avaliando trata-se de um terreno sem benfeitorias, vistoria realizada de forma externa, não houve acompanhante.
Avaliando situado em região de baixa infraestrutura, onde não há via asfaltada, captação de agua com fossa.
Imovel identificado atraves das coordenadas da matricula.

Não foi possível localizar mapa referente ao zoneamento vigente.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 70.000,00

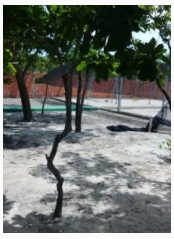


Endereço
TRAVESSA COELHO NETO, S/n/- , TERRAS DURAS

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 70.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
2100,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 2 — R$ 190.000,00



Endereço
Avenida do Aeroporto, S/n/- , Boa Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**0**	**0**	**0**
Área privativa	Valor		
50,00	**R$ 190.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	**Baixo**	**Regular|Reparos simples**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
3000,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 3 — R$ 25.000,00



Endereço
Rua da Gaivota, S/n/- , Recanto dos Pássaros

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 25.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
600,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 4 — R$ 390.000,00



Endereço
Rua do Gavião, S/n/- , Recanto dos Pássaros

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**0**	**0**	**0**
Área privativa	Valor		
120,00	**R$ 390.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
600,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 5 — R$ 20.000,00



Endereço
Rua do Gavião, S/n/- , Recanto dos Pássaros

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 20.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**III**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1	1						
2	35	Regular|Reparos simples	60	58,33	0,081	20	0,404
3	1						
4	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2	50,00	R$ 1.878,22	1,21	0,404	R$ 1.354,50	R$ 67.724,86
3						
4	120,00	R$ 1.878,22	1,90	0,142	R$ 3.066,71	R$ 368.005,05
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	2100,00	R$ 70.000,00	R$ 33,33	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,850	S	R$ 25,50
2	3000,00	R$ 122.275,14	R$ 40,76	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,880	S	R$ 32,28
3	600,00	R$ 25.000,00	R$ 41,67	1,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,750	S	R$ 28,13
4	600,00	R$ 21.994,95	R$ 36,66	1,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,750	S	R$ 24,74
5	400,00	R$ 20.000,00	R$ 50,00	1,00	0,90	0,75	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,700	S	R$ 31,50

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$ 28,43**	**R$ 19,90**	**R$ 36,96**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 28,43**	**R$ 26,10**	**R$ 30,76**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
3.4101	**11.9946**	**1.53**	**0.1641**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
5000,00	**R$ 28,43**	**R$ 142.149,95**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
	R$ 28,43	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 142.149,95**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 142.000,00**
Fator de liquidez	**0,5500**
Valor de venda forçada	**R$ 78.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

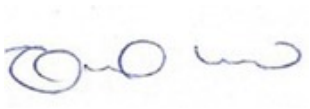
Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 142.000,00**

COMENTÁRIOS

Fator Extra I - Localização e Infraestrutura

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 24 de Setembro de 2026



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.

28/05/2026 16:33 3°43'20"S / 43°20'13"W



Frente

28/05/2026 16:34 3°43'20"S / 43°20'13"W



Rua

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

28/05/2026 16:34 3°43'20"S / 43°20'14"W



Canto esquerdo

28/05/2026 16:35 3°43'20"S / 43°20'13"W



Canto direito

28/05/2026 16:36 3°43'20"S / 43°20'13"W



Interna

28/05/2026 16:37 3°43'20"S / 43°20'14"W



Vista da Rua



Vista da Rua



Croqui de localização



Croqui das amostras