# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR6058
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010318147** | **22/04/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** | **Heraldo Shoji Munakata** | **5060383263** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **DELMIR DE SOUSA RANGEL** | | **014.480.537-57** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Rua Castro Alves** | **366** | **Casa 366-C, Residencial Sinai** | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Recanto do Poço** | **Cabedelo** | **PB** | **58105066** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Casa** | **37.678** | **1º CRI DE CABEDELO\PB** | |

## RESUMO




| METODOLOGIA APLICADA |
|---|
| **Método Evolutivo** |
| **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** |
| **II** |
| **GRAU DE PRECISÃO** |
| **III** |

| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
|---|---|
| **123,64m²** | **44,10m²** |
| **R$ 502,55/m²** | **R$ 2.602,14/m²** |
| **R$ 62.135,71** | **R$ 114.754,35** |

| VALOR DE MERCADO |
|---|
| **R$ 177.000,00** |
| **VALOR DE VENDA FORÇADA** |
| **R$ 127.000,00** |

## QUESTIONÁRIO

### IMÓVEL AVALIADO

**01 - Tipo do Imóvel Avaliado**
Casa

**02 - Tipo de Implantação**
Condomínio

**03 - Indicie de Ocupação do Imóvel**
Habitado

**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
5

**05 - Ano Construção**
-

**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
Bom

**07 - Padrão de Acabamento do Imóvel**
Normal

**08 - Uso do Imóvel**
Residencial

**09 - Fechamento das Paredes**
Alvenaria

**10 - Nº Pavimentos da Unidade**
1

**11 - Nº de Banheiros**
2

**12 - Nº de Dormitórios**
2

**13 - Nº de Vagas Cobertas**
0

**14 - Nº de Vagas Descobertas**
1

**15 - Nº de Vagas Privativas**
1

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
108,05

**19 - Área Comum (em m²)**
15,59

**20 - Área Total (em m²)**
123,64

**21 - Área Averbada (em m²)**
123,64

**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 |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |

### CONDOMÍNIO

**01 - Nº Andares/Pavimentos**

**02 - Unidades por Andar**

**03 - Nº Total de Unidades**

**04 - Nº de Elevadores**

**05 - Valor do Condomínio**

**06 - Pagamento do Condomínio**

**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**

**08 - Uso do Edifício**
Residencial

**09 - Padrão de Construção**
Normal

**10 - Estado de Conservação**
Regular

**11 - Infraestrutura**
Vigilância Eletrônica

### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**01 - Região**
Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**
Terra

**04 - Restritivos**
Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

**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**
Em Desenvolvimento

**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)**
123,64

**04 - Testada/Frente (em metros)**
5,00

**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?**
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 habitalidade?**
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**
-

**04 - Observações Finais**
Ingrid Marinho - A238121-4
7°01'00.4"S 34°50'17.8"W

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R$ 160.000,00



Endereço
**R. Carmelita Morais de Medeiros, Snl - , Recanto do Poço**

| Tipo do Imóvel | Valor | |
|---|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 160.000,00** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
| **420,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-recanto-do-poco-bairros-cabedelo-420m2-venda-R$160000-id-2981513568/**

### AMOSTRA 2

R$ 130.000,00



Endereço
**R. Jose Roberto da Silva, Snl - , Recanto do Poço**

| Tipo do Imóvel | Valor | |
|---|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 130.000,00** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
| **300,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-recanto-do-poco-bairros-cabedelo-300m2-venda-R$130000-id-2881338210/**

### AMOSTRA 3

R$ 140.000,00



Endereço
**R. Maria das Dôres da Silva, Snl - , Recanto do Poço**

| Tipo do Imóvel | Valor | |
|---|---|---|
| **Terreno - Lote** | **R$ 140.000,00** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia |
| **300,00** | **Médio** | **Terreno Plano** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-recanto-do-poco-bairros-cabedelo-300m2-venda-R$140000-id-2040902316/**

### AMOSTRA 4

R$ 242.499,00



Endereço
**R. Hondro Patricio dos Santos, Snl - , Recanto do Poço**

| Tipo do Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **2** | **1** | **1** |
| Área privativa | Valor | | |
| **54,00** | **R$ 242.499,00** | | |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação | |
| **5** | **Médio** | **Nova(Regular** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia | |
| **150,00** | **Médio** | **Terreno Plano** | |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-loteamento-recanto-do-poco-bairros-cabedelo-com-garagem-64m2-venda-R$242499-id-2875261474/**

### AMOSTRA 5

R$ 255.000,00



Endereço
**Av. Cap. João Mauricio Campos de Medeiros, Snl - , Recanto do Poço**

| Tipo do Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Casa** | **2** | **1** | **1** |
| Área privativa | Valor | | |
| **56,00** | **R$ 255.000,00** | | |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação | |
| **1** | **Médio** | **Nova(até 5 anos)** | |
| Área do terreno | Padrão terreno | Topografia | |
| **130,00** | **Médio** | **Terreno Plano** | |

URL
**https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/Imovel-para-venda-com-197-metros-quadrados-com-2-quartos-em-recanto-do-poco-cabedelo-p-1402821797**

## 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 | 5 | Nova(Regular | 70 | 7,14 | 0,003 | 20 | 0,033 |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | 5 | Nova(Regular | 70 | 7,14 | 0,003 | 20 | 0,033 |
| 5 | 1 | Nova(até 5 anos) | 70 | 1,43 | | 20 | 0,006 |

### CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| | Área (m²) | CUB (R$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R$/m²) | Valor Final |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaliando | 44,10 | R$ 1.941,24 | 1,39 | 0,033 | R$ 2.602,14 | R$ 114.754,35 |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | 54,00 | R$ 1.941,24 | 1,56 | 0,033 | R$ 2.928,40 | R$ 158.133,57 |
| 5 | 56,00 | R$ 1.941,24 | 1,56 | 0,006 | R$ 3.010,16 | R$ 168.569,21 |

### CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

| | Área (m²) | Valor Terreno | Valor Unit. | L Fiscal | P1 | P2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT SAN | | Valor Unit. Final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 420,00 | R$ 160.000,00 | R$ 380,95 | 1,20 | 0,90 | 1,17 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,370 | S | R$ 469,71 |
| 2 | 300,00 | R$ 130.000,00 | R$ 433,33 | 1,00 | 0,90 | 1,12 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,120 | S | R$ 436,80 |
| 3 | 300,00 | R$ 140.000,00 | R$ 466,67 | 1,00 | 0,90 | 1,12 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,120 | S | R$ 470,40 |
| 4 | 150,00 | R$ 84.365,43 | R$ 562,44 | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,050 | S | R$ 531,50 |
| 5 | 130,00 | R$ 86.430,79 | R$ 664,85 | 1,00 | 0,90 | 1,01 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 1,010 | S | R$ 604,35 |

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

### HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 502,55** | **R$ 351,79** | **R$ 653,32** |

### SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| **5** | **R$ 502,55** | **R$ 457,12** | **R$ 547,99** |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| **66,4012** | **13,2128** | **1,53** | **0,1808** |

### DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| **123,64** | **R$ 502,55** | **R$ 62.135,71** |
| **Área construída averbada (m²)** | **Valor unitário (R$/m²)** | **Valor parcial (R$)** |
| **44,10** | **R$ 2.602,14** | **R$ 114.754,35** |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 176.890,06** |
| Fator de ajuste do mercado | **1,0** |
| Valor de avaliação ajustado | **R$ 177.000,00** |
| Fator de liquidez | **0,7175** |
| Valor de venda forçada | **R$ 127.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | **R$ 177.000,00** |

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 8 de Maio 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.




C_FOTO_03 - Fachada




C_FOTO_02 - Vista da rua




C_FOTO_01 - Vista da rua.




C_FOTO_04 - Identificacao




C_FOTO_05 - Identificacao



ELEMENTOS