LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN7188
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010403396**	**30/09/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
A C SOUZA DOS SANTOS LTDA		**42.546.460/0001-60**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Boa Esperança	**15**	**Qd. 137, Lt. 02-B**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cidade Nova	**Marabá**	**PA**	**68501537**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	**39325**	**1º CRI DE MARABÁ-PA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
240,00m²	**395,45m²**
R$ 1.308,15/m²	**R$ 2.194,52/m²**
R$ 313.955,51	**R$ 867.824,06**

VALOR DE MERCADO

R$ 1.182.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 797.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAN7188
RENEGOCIAÇÃO CI

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Misto

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
-

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
395,45

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
0,00

21 - Área Averbada (em m²)
395,45

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	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Parque

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
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)
240,00

04 - Testada/Frente (em metros)
8,00

05 - Fundos (em metros)
8,00

06 - Lado Direito (em metros)
30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30,00

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 area de terreno foi estimada em 240,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (228,00m²)

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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)?
Não

13 - Observações
No ato da vistoria foi verificado que o imóvel possui uso residencial e comercial, tornando o imóvel misto.

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
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.Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. As informações estão conforme laudo anterior fornecido pela instituição financeira.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 400.000,00



Endereço
Rua Alto Sampaio, 0/0 , Cidade Nova

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 400.000,00

Área do terreno
300,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-nova-bairros-maraba-1dm2-venda-R$400000-id-2841004414/?source=ranking%3Acrp

AMOSTRA 2

R$ 550.000,00



Endereço
Av. Boa Esperança, 0/0 , Cidade Nova

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 550.000,00

Área do terreno
628,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 5% a 10%

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-628-m-por-r$-550.000-00-belo-3017473305.html?s_src=ListadoAn_pg=1&s_pos=6

AMOSTRA 3

R$ 350.000,00



Endereço
Rua Dois Mil, 0/0 , Belo Horizonte

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 350.000,00

Área do terreno
312,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-312-m-por-r$-350.000-belo-3017473490.html?s_src=ListadoAn_pg=1&s_pos=28

AMOSTRA 4

R$ 300.000,00



Endereço
Rua Carlos Leitão, 0/0 , Velha Maraba

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 300.000,00

Área do terreno
225,02

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://ccatimoveis.com.br/278-terreno-comercial-em-maraba-bairro-velha-maraba.html

AMOSTRA 5

R$ 370.000,00



Endereço
Folha 32 11, 0/0 , Nova Marabá

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 370.000,00

Área do terreno
350,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-nova-maraba-maraba-pa-3017779161.html?s_src=ListadoAn_pg=1&s_pos=2

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	25	Regular	60	58,33	0,625	20	0,360
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	395,45	R$ 2.148,03	1,65	0,380	R$ 2.194,52	R$ 867.824,06
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	300,00	R$ 400.000,00	R$ 1.333,33	1,00	0,90	1,35	1,00	-	-	-	-	-	-	1,350	S	R$ 1.620,00
2	628,00	R$ 550.000,00	R$ 875,80	1,00	0,90	1,39	1,11	-	-	-	-	-	-	1,500	S	R$ 1.182,32
3	312,00	R$ 350.000,00	R$ 1.121,79	1,00	0,90	1,27	1,00	-	-	-	-	-	-	1,270	S	R$ 1.282,21
4	225,02	R$ 300.000,00	R$ 1.333,21	0,90	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 1.247,89
5	350,00	R$ 370.000,00	R$ 1.057,14	1,00	0,90	1,27	1,00	-	-	-	-	-	-	1,270	S	R$ 1.208,31

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.308,15**	**R$ 915,70**	**R$ 1.700,59**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 1.308,15**	**R$ 1.186,06**	**R$ 1.430,24**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
178,4333	**13,6401**	**1,53**	**0.1887**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
240,00	**R$ 1.308,15**	**R$ 313.955,51**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
395,45	**R$ 2.194,52**	**R$ 867.824,06**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.181.779,57**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.182.000,00**
Fator de liquidez	**0,6742**
Valor de venda forçada	**R$ 797.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.182.000,00**

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.Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. As informações estão conforme laudo anterior fornecido pela instituição financeira.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 6 de Outubro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
50603383263

- 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 seguindo 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



Identificação do avaliando



Vista da rua



Vista da rua



Avaliando e vizinhos



Mapa


AMOSTRA 04
AMOSTRA 05
AMOSTRA 03
AMOSTRA 01
AMOSTRA 02
AVALIANDO

Mapa