LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU9334
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**00010467833**	**22/09/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
WAGNER WLICES PRUDENTE		**159.282.761-68**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Floresta	**S/N**	**LT 17, 18 E 19, QD 05**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Tanaka	**Xinguara**	**PA**	**68555100**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	**11.803**	**1º CRI DE XINGUARÁ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
1350,00m²	**433,21m²**
R$ 110,19/m²	**R$ 488,84/m²**
R$ 148.755,57	**R$ 211.772,44**

VALOR DE MERCADO
R$ 361.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 216.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Misto (Residencial e Comercial)

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

05 - Ano Construção
2012

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Misto

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
2

12 - N° de Dormitórios
1

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)
433,21

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
433,21

21 - Área Averbada (em m²)
433,21

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Outros - Imóvel misto

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Decrescente

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-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?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Não

12 - Observações

Imóvel de uso misto

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 - Outros

02 - Nome Acompanhante Vistoria

não atendeu

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(94) 98136-7078

04 - Observações Finais

Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº11.803.L2BI.

Área da matrícula Nº11.803.L2BI: Terreno: 1350,0m²; Construção: 433,21m²;
Área do IPTU Insc. Nº1.013.005.0019.001: Terreno 1350,00m²; Construção: 302,00m².
Área estimada no local: Terreno: 1350,00m²; Construção: 433,21m²;

Matrícula e IPTU vinculados através do endereço.

Não foi possível encontrar o zoneamento urbano da cidade de Xinguara. Verifica-se porém, que o entorno do imóvel avaliado possui ocupação predominantemente residencial, composto por lotes menores de 460m² (dimensões próximas ao avaliando), de padrão construtivo médio. As ruas possuem características de vias locais. Dessa forma, considerou-se a vocação residencial para o imóvel avaliado, conforme tendência do entorno.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua 19, S/N/- , Jardim América

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**0**	**2**

Área privativa	Valor
153,00	**R$ 370.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
480,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 2 — R$ 300.000,00



Endereço
Rua 11, S/N/- , Setor Universitário

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Terreno - Lote	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
107,39	**R$ 300.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
2370,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 3 — R$ 145.000,00



Endereço
Rua Rio Grande do Sul, S/N/- , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 145.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1041,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 4 — R$ 120.000,00



Endereço
Rua Cruz e Souza, S/N/- , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 120.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
600,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 5 — R$ 95.000,00



Endereço
Avenida A, S/N/- , Jardim América

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 95.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
546,00	**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	25	Reparos simples|Reparos	60	41,67	0,332	20	0,423
1	12	Nova|Regular	60	20,00	0,003	20	0,098
2	10						
3	1						
4	1						
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	433,21	R$ 2.374,18	0,36	0,423	R$ 488,84	R$ 211.772,44
1	153,00	R$ 2.374,18	0,92	0,098	R$ 1.968,05	R$ 301.111,35
2	107,39					
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	480,00	R$ 68.888,65	R$ 143,52	1,00	0,90	0,81	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,810	S	R$ 104,62
2	2370,00	R$ 300.000,00	R$ 126,58	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 120,76
3	1041,00	R$ 145.000,00	R$ 139,29	1,00	0,90	0,93	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,730	S	R$ 91,51
4	600,00	R$ 120.000,00	R$ 200,00	1,00	0,90	0,90	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,700	S	R$ 126,00
5	546,00	R$ 95.000,00	R$ 173,99	1,00	0,90	0,89	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,690	S	R$ 108,05

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 110,19**	**R$ 77,13**	**R$ 143,25**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 110,19**	**R$ 100,84**	**R$ 119,53**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
13.657	**12.3941**	**1.53**	**0.1696**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
1350,00	**R$ 110,19**	**R$ 148.755,57**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
433,21	**R$ 488,84**	**R$ 211.772,44**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 360.528,01**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 361.000,00**
Fator de liquidez	**0,6000**
Valor de venda forçada	**R$ 216.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 361.000,00**

COMENTÁRIOS

Conforme verificado através de imagens de satélite, foi considerado o padrão de cobertura para avaliação. Foi considerado o padrão de cobertura médio máximo.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 16 de Outubro 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.



Fachada Imóvel Avaliado



Fachada Imóvel Avaliado



Nº Residencial Imóvel Avaliado



Placa da Rua



Relógio



Relógio



Rua (baixo/cima)



Rua (baixo/cima)



Vizinhos (Esq/Dir)



Vizinhos (Esq/Dir)



Vizinhos (Esq/Dir)



Localização e croqui de terreno



Croqui de Amostras