LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAP8165
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander		**28/01/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
WALESKA TOLEDO DE PAULA CASTRO		

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 6	**772**	**Lote 4 - Quadra 48**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Waldir Lins I	**Gurupi**	**TO**	**77423140**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**3505**	**CRI de Gurupi/GO**	

RESUMO



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

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
600,00m²	**342,64m²**
R$ 305,65/m²	**R$ 2.581,49/m²**
R$ 183.387,56	**R$ 884.522,13**

VALOR DE MERCADO
R$ 1.068.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 721.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

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
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
342,64

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
342,64

21 - Área Averbada (em m²)
342,64

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	1	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
Coleta de Lixo
Shopping
Escola

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
25% - 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)
600,00

04 - Testada/Frente (em metros)
15,00

05 - Fundos (em metros)
15,00

06 - Lado Direito (em metros)
40,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
40,00

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?
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)?
Sim

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

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
0

03 - Contato Telefônico Acompanhante
0

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Mirielli Souza Adorno; CAU/CREA: 241993840-2;Data da Vistoria: 04/03/2026. O imóvel é composto por: 0 Vagas.
Não foi realizada vistoria no imóvel. Em razão disso, ficamos impossibilitados de verificar in loco as características físicas, as condições de habitabilidade e o uso atual do bem. Coordenadas: -11.740528, -49.087639.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 150.000,00



Endereço
Rua Ministro Alfredo Nasser, S/0 , Lote Setor São Jorge

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 150.000,00

Área do terreno
360,00

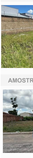
Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://wedercardosoimoveis.com.br/lote-cod-83/

AMOSTRA 2

R$ 250.000,00



Endereço
Avenida Piaui, S/0 , Centro

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 250.000,00

Área do terreno
792,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://wedercardosoimoveis.com.br/lote-cod-80-2/

AMOSTRA 3

R$ 105.000,00



Endereço
Rua Cinquenta e Dois, S/0 , Parque Residencial Nova Fronteira

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 105.000,00

Área do terreno
390,00

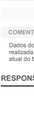
Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://to.mgfimoveis.com.br/lote-nova-fronteira-390mt-venda-to-gurupi-lote-no-setor-nova-fronteira-rua-82-301181508

AMOSTRA 4

R$ 120.000,00



Endereço
Rua Sardenha, S/0 , Jardim Sevilha

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 120.000,00

Área do terreno
390,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://wedercardosoimoveis.com.br/lote-financiavel-cod-96/

AMOSTRA 5

R$ 220.000,00



Endereço
Rua Deputado José de Assis, S/0 , Centro

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 220.000,00

Área do terreno
528,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://wedercardosoimoveis.com.br/lote-cod-94/

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	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
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	342,64	R$ 2.120,24	1,39	0,122	R$ 2.581,49	R$ 884.522,13
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	360,00	R$ 150.000,00	R$ 416,67	0,90	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,840	S	R$ 315,00
2	750,00	R$ 250.000,00	R$ 333,33	0,90	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 288,00
3	390,00	R$ 105.000,00	R$ 269,23	1,20	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 278,65
4	390,00	R$ 120.000,00	R$ 307,69	1,20	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 318,46
5	525,00	R$ 220.000,00	R$ 419,05	0,90	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,870	S	R$ 328,11

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 305,65**	**R$ 213,95**	**R$ 397,34**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 305,65**	**R$ 291,15**	**R$ 320,15**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
21.1927	**6.9337**	**1.53**	**0.0949**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
600,00	**R$ 305,65**	**R$ 183.387,56**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
342,64	**R$ 2.581,49**	**R$ 884.522,13**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.067.909,69**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.068.000,00**
Fator de liquidez	**0,6750**
Valor de venda forçada	**R$ 721.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 1.068.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Mirielli Souza Adorno; CAU/CREA: 241993840-2;Data da Vistoria: 04/03/2026. O imóvel é composto por: 0 Vagas. Não foi realizada vistoria no imóvel. Em razão disso, ficamos impossibilitados de verificar in loco as características físicas, as condições de habitabilidade e o uso atual do bem. Coordenadas: -11.740528, -49.087639.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Março 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



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Fachada



Identificação numérica



Medidor



Medidor



Fachada



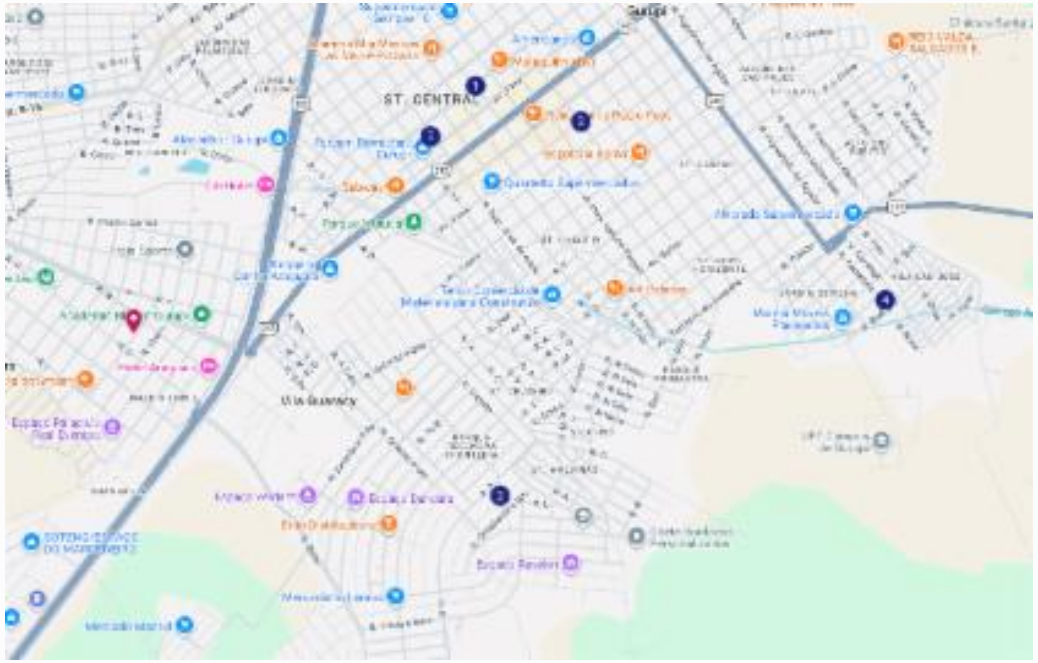
Fachada



Fachada



Croqui do avaliando



Croqui das amostras