

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 27/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ANTONIO BERNARDES NETO		CPF/CNPJ 183.391.403-10

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Elias Oka	Número 2112	Complemento	
Bairro Irapuá II	Município Floriano	UF PI	CEP 64800650
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7.863	Núm. Registro de Imóveis 4 CRI DE FLORIANO	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****270,00m²****R\$ 129,44/m²****R\$ 34.949,10****ÁREA CONSTRUÍDA****181,65m²****R\$ 2.007,43/m²****R\$ 364.650,25****VALOR DE MERCADO****R\$ 400.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 287.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 - N° Pavimentos da Unidade 1
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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 181,65
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 181,65
21 - Área Averbada (em m²) 181,65	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 Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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 Desnível Pronunciado (Acidentado)	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 270,00	04 - Testada/Frente (em metros) 9,00
05 - Fundos (em metros) 9,00	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? Não
03 - Observações Não foi apresentado o IPTU do imóvel, para fins de preenchimento foi usado a Avaliação para transferência de imóveis. O documento não informa sua área de construção.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi apresentado o IPTU do imóvel, para fins de preenchimento foi usado a Avaliação para transferência de imóveis. O documento não informa sua área de construção.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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. Não foi apresentado o IPTU do imóvel, para fins de preenchimento foi usado a Avaliação para transferência de imóveis. O documento não informa sua área de construção. A matrícula do imóvel não encerra a área do terreno, mas cita as confrontações (9,00 x 30,00 = 270,00m²) na qual confere com o imóvel e foi preenchida no laudo.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 40.000,00
	Endereço Rua Genuína Caminha de Oliveira, S/N , Residencia Antonio Guilherme Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 40.000,00 Área do terreno 282,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pi.mgimoveis.com.br/terreno-no-residencia-antonio-guilherme-venda-pi-floriano-299897834
AMOSTRA 2	R\$ 30.000,00
	Endereço Quadra 13, S/N/Lot. Conviver Urbanismo , Meladão Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 30.000,00 Área do terreno 205,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pi.olx.com.br/regiao-de-picos-e-floriano/terrenos/terreno-1401001617?lis=listing_1100
AMOSTRA 3	R\$ 29.000,00
	Endereço Rua Paulo Martins, S/N , Princesa do Sul Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 29.000,00 Área do terreno 240,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pi.olx.com.br/regiao-de-picos-e-floriano/terrenos/terreno-em-floriano-do-piaui-1395147078?lis=listing_1100
AMOSTRA 4	R\$ 50.000,00
	Endereço Rua Elias Oka, S/N , Manguiha Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 50.000,00 Área do terreno 340,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pi.olx.com.br/regiao-de-picos-e-floriano/terrenos/terreno-residencial-conviver-1387906861?lis=listing_1100
AMOSTRA 5	R\$ 45.000,00
	Endereço Av. Bucar Neto, S/N , Bom Lugar Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 45.000,00 Área do terreno 270,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pi.olx.com.br/regiao-de-picos-e-floriano/terrenos/terreno-em-novo-urugual-teresina-1335081621?lis=listing_1100

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	181,65	R\$ 1.980,39	1,21	0,164	R\$ 2.007,43	R\$ 364.650,25
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	282,00	R\$ 40.000,00	R\$ 141,84	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 128,94
2	205,00	R\$ 30.000,00	R\$ 146,34	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 122,49
3	240,00	R\$ 29.000,00	R\$ 120,83	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 105,49
4	340,00	R\$ 50.000,00	R\$ 147,06	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 140,29
5	270,00	R\$ 45.000,00	R\$ 166,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 150,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 129,44	R\$ 90,61	R\$ 168,27

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 129,44	R\$ 117,77	R\$ 141,11
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
17.0502	13.1722	1.53	0.1803

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
270,00	R\$ 129,44	R\$ 34.949,10
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
181,65	R\$ 2.007,43	R\$ 364.650,25

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 399.599,35
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7175
Valor de venda forçada	R\$ 287.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	-----------------------

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. Não foi apresentado o IPTU do imóvel, para fins de preenchimento foi usado a Avaliação para transferência de imóveis. O documento não informa sua área de construção. A matrícula do imóvel não encerra a área do terreno, mas cita as confrontações (9,00 x 30,00 = 270,00m²) na qual confere com o imóvel e foi preenchida no laudo.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 7 de Julho de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

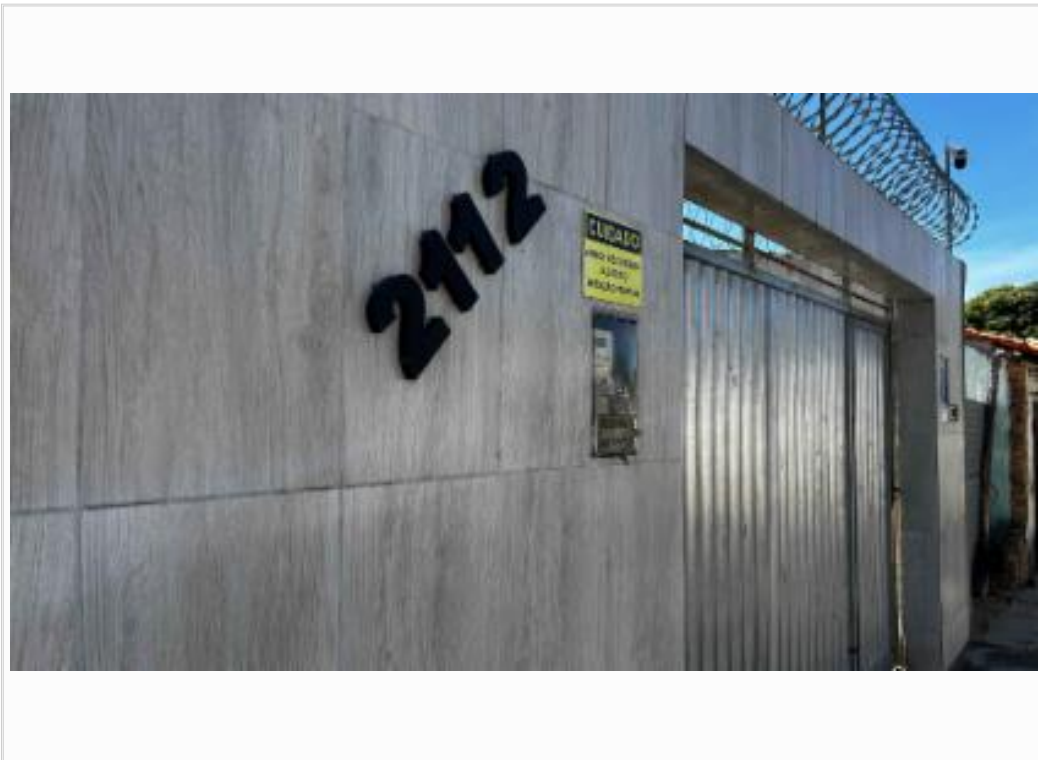
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



Identificação



Identificação



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



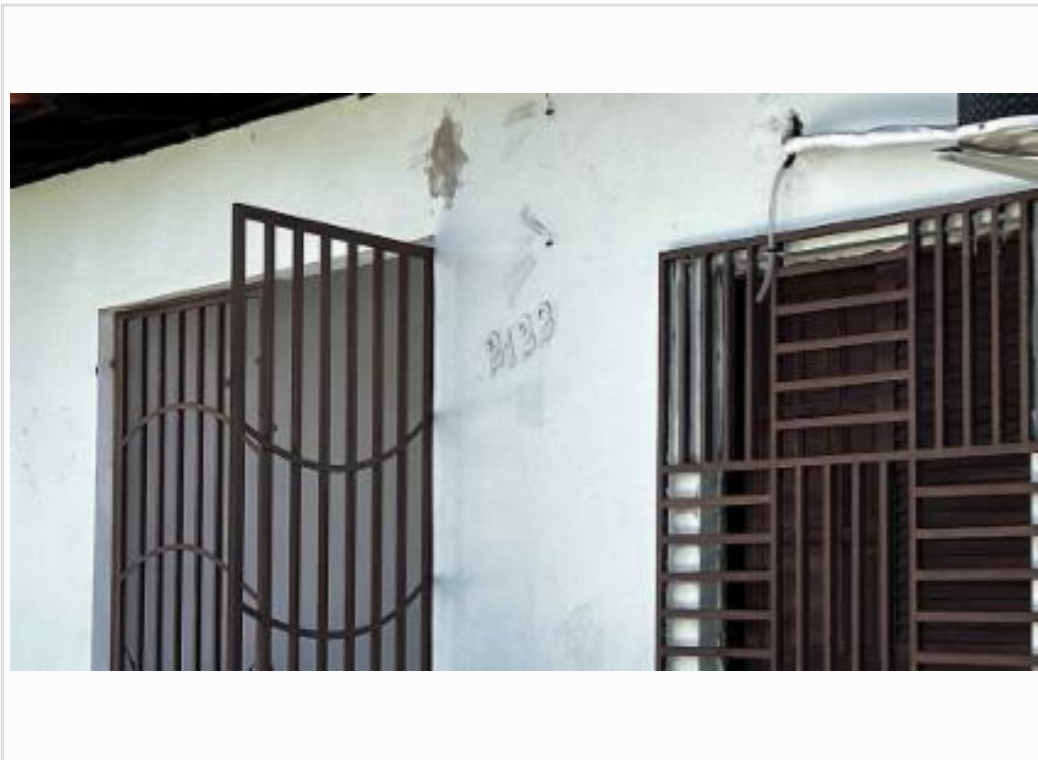
Vizinho



Vizinho



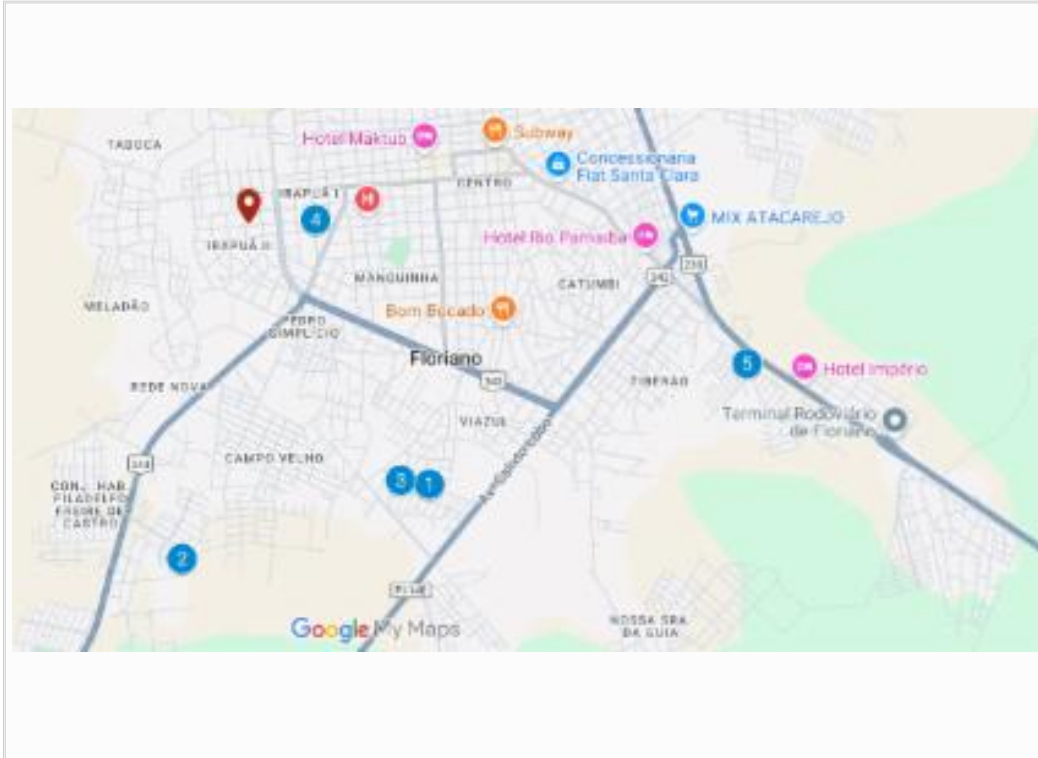
Vizinho



Vizinho



Croqui 01



Croqui 02