

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010573105	Data Solicitação 30/06/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente LUIS DE OLIVEIRA CARVALHO	CPF/CNPJ 487.997.693-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Eliza Gonçalves	Número Cs 07	Complemento Quadra 04, Lote 08	
Bairro Aeroporto	Município Trizidela do Vale	UF MA	CEP 65727000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5.150	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI TRIZIDELA DO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 309.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 216.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 169,24
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 169,24
21 - Área Averbada (em m²) 169,24	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica 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

Crescente

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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

280,00

04 - Testada/Frente (em metros)

13,00

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?

Não

07 - Observações

Trata-se de um imóvel isolado.

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

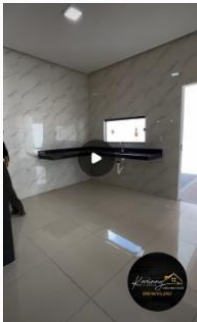
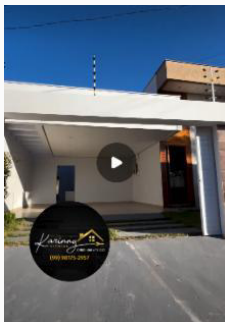
03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 32.000,00			
	Endereço Rua Planalto, s/n , Centro						
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 32.000,00					
	Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
	URL https://web.facebook.com/marketplace/item/2167369544110923/?mibextid=wwXlfr&rdid=NCC8aqP7UCuEqR6K&share_url=https%3A%2F%2Fweb.facebook.com%2Fshare%2F1HFcifBbAw%2F%3Fmibextid%3DwwXlfr%26_rdc%3D1%26_rdr						
AMOSTRA 2				R\$ 40.000,00			
	Endereço Rua do Sol,, s/n , Centro						
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 40.000,00					
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
	URL https://web.facebook.com/marketplace/item/1585794133054346/?mibextid=wwXlfr&rdid=zt2jU1MG2EMhdr6X&share_url=https%3A%2F%2Fweb.facebook.com%2Fshare%2F195e418t1Q%2F%3Fmibextid%3DwwXlfr%26_rdc%3D1%26_rdr						
AMOSTRA 3				R\$ 35.000,00			
	Endereço Avenida São Manoel, s/n , Centro						
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 35.000,00					
	Área do terreno 175,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
	URL https://web.facebook.com/marketplace/item/1619915759366106/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A88734783-e5ea-4332-8ba4-4c0f165e29dd						
AMOSTRA 4				R\$ 330.000,00			
	Endereço Rua Maria Porfírio, s/n , Centro						
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3		Qtd. Banheiros 1		Qtd. Vagas 3	
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 330.000,00					
	Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova(até 5 anos)			
	Área do terreno 231,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
URL https://www.instagram.com/reels/DXWjTx2DuuF/							
AMOSTRA 5				R\$ 830.000,00			
	Endereço Avenida Jerusalém, s/n , Centro						
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3		Qtd. Banheiros 1		Qtd. Vagas 3	
	Área privativa 280,00	Valor R\$ 830.000,00					
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular			
	Área do terreno 627,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
URL https://www.instagram.com/reels/DLDlwvzPXS2/							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 309.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 216.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 309.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 5.150 do Registro de Imóveis de Trizidela do Vale - MA : Terreno com 280,00m² e Construção com 169,24m².

- Informações extraídas do IPTU nº 2141 : Terreno com 280,00m² e Construção com 169,24m².

- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 169,24m² e área de terreno de 280,00m²

- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$47.000,00.
- Avaliação elaborada pelo método evolutivo. Fator de comercialização calculado em 1,00.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna realizada em 12/novembro/2025 e laudo emitido pela empresa INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Engenheiro responsável Heraldo Shoji Munakata CREA 5060383263.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Julho de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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 do logradouro



Vista rua



Vista rua



Medidor água / luz



Vizinho frente



Vizinho frente



Vizinho frente



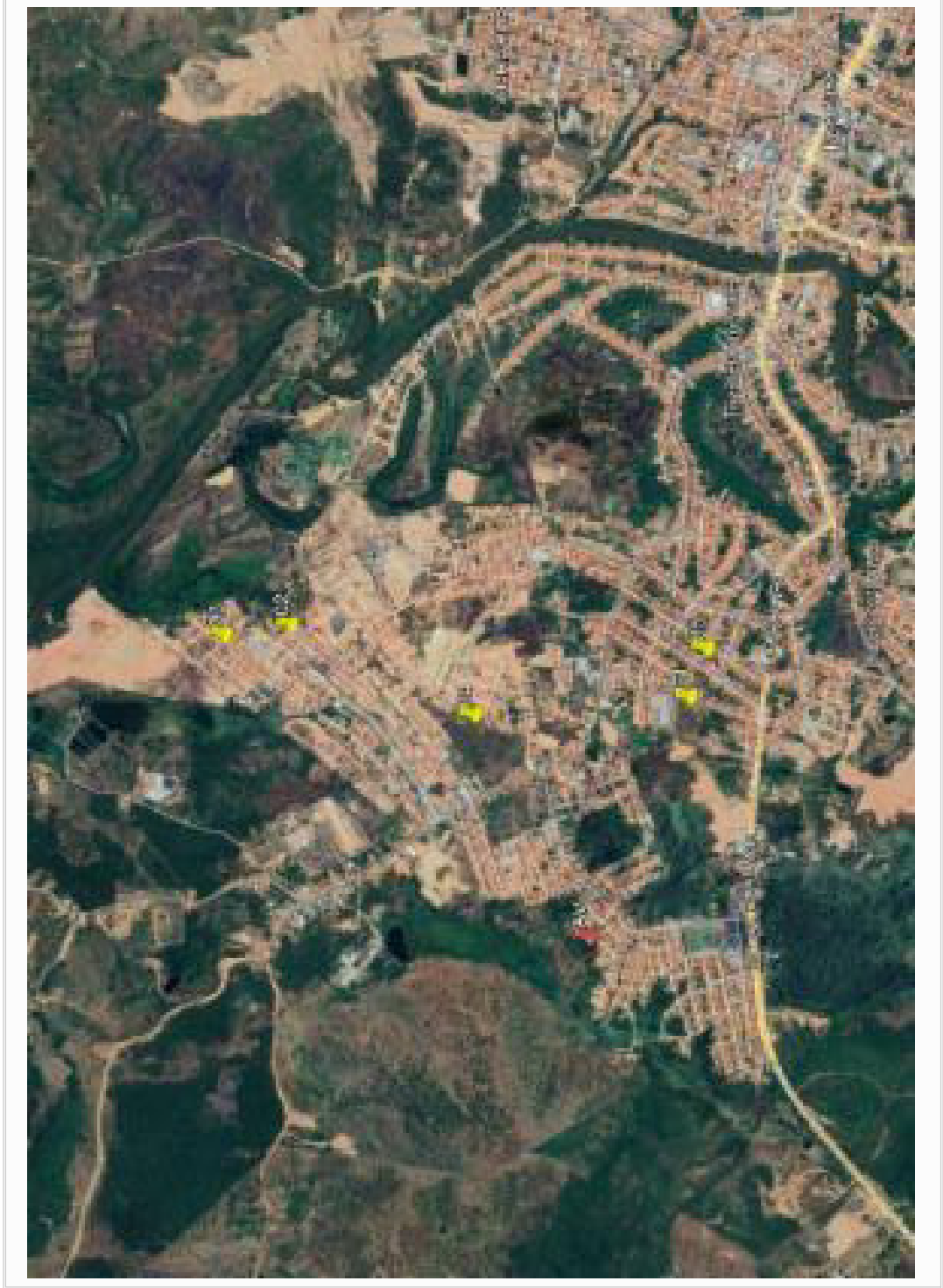
Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Avaliando



Mapa

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Preço desconto fator oferta (R\$) e FC p/ im. Com benf.	Benfeitoria (R\$)	Preço desconto fator oferta e benfeitoria e FC (R\$)	Área de terreno (m²)	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota Localização/ Transposição	Data
1	Rua Planalto, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	Raissa Nascimento - (99) 99999-9999	32.000,00	28.800,00	0,00	28.800,00	160,00	0,90	180,00	8,00	8-jul
2	Rua do Sol, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	Tassiana Leite - (99) 99999-9999	40.000,00	36.000,00	0,00	36.000,00	200,00	0,90	180,00	8,00	8-jul
3	Avenida São Manoel, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	Maria Júlia - (99) 98234-3929	35.000,00	31.500,00	0,00	31.500,00	175,00	0,90	180,00	8,00	8-jul
4	Rua Maria Porfírio s/n, Maria porfíria II, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	Vendas de Casas Pedra - (99) 98175-2957	330.000,00	291.446,25	248.940,83	42.505,42	231,00	0,90	184,01	8,00	8-jul
5	Avenida Jerusalém, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	Vendas de Casas Pedra - (99) 98175-2957	830.000,00	733.031,48	642.331,52	90.699,96	627,00	0,90	144,66	8,00	8-jul
Avaliando	Rua Eliza Gonçalves , Qd.: 04, Lote: 08, SÃO TOMAZ, Trizidela do Vale - MA, CEP: 65.727-000,	-	-	-	-	-	280,00	-	-	8,00	8-jul

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator área	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R\$/m²)	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
1	Rua Planalto, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	32.000,00	160,00	180,00	0,9324	167,84	1,0000	1,00	1,00	167,84	0,93	167,68	167,84	1
	Rua do Sol, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	40.000,00	200,00	180,00	0,9193	165,48	1,0000	1,00	1,00	165,48	0,92		165,48	1
	Avenida São Manoel, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	35.000,00	175,00	180,00	0,9429	169,73	1,0000	1,00	1,00	169,73	0,94		169,73	1
4	Rua Maria Porfírio s/n, Maria porfíria II, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	330.000,00	231,00	184,01	0,9530	175,37	1,0000	1,00	1,00	175,37	0,95	167,68	175,37	1
	Avenida Jerusalém, s/n, Trizidela do Vale - MA, 65727-000	830.000,00	627,00	144,66	1,1060	159,99	1,0000	1,00	1,00	159,99	1,11		159,99	1
Média											-		167,68	5

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	167,68	Amplitude do intervalo de confiança			
Desvio Padrão	5,64	Distribuição t	1,533		
Saneamento 30%	217,99	Desvio Padrão	5,64		
Saneamento -30%	117,38	(1/2) ^ y	2,24		
		e	3,87		
		Amplitude do intervalo de confiança	4,61%		
Coeficiente de variação final	3,36%			Valor de mercado	R\$ 46.950,77
				Valor de mercado arredondado	R\$ 47.000,00

ENQUADRAMENTO EVOLUTIVO

Elementos

item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Classificação Padrão de Acabamento (IBAPE)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R\$)
									Custo SINDUSCON MA - R1-N (R\$/m²)	BDI*	Etapa da obra %	
4	100,00	2,31	Casa Padrão Médio	Imóvel residencial	1	a	70	0,9942	2.271,130	1,1025	100%	R\$ 248.940,83
5	280,00	2,24	Casa Padrão Médio	Imóvel residencial	10	c	70	0,9162	2.271,130	1,1025	100%	R\$ 642.331,52

*BDI calculado 5% de taxas administrativas + 5% projetos

Avaliando

item	Área Construída (m²)	Relação (AT/AC)	Classificação Padrão de Acabamento (TBAPE)	Edificação	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R\$)
									Custo SINDUSCON MA - R1-B (R\$/m²)	BDI*	Etapa da obra %	
AV	169,24	1,65	Casa Padrão Médio	Imóvel residencial	30	d	70	0,7102	1.979,280	1,1025	100%	R\$ 262.280,51

*BDI calculado 5% de taxas administrativas + 5% projetos

VALOR DA AVALIAÇÃO

FC		1,00
Valor Terreno	R\$	46.950,77
Valor Benfeitoria	R\$	262.280,51
Valor Patrimonial	R\$	309.231,28
Valor de Mercado	R\$	309.231,28
Valor de mercado arredondado		R\$ 309.000,00

MAPA

