

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 30/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALFREDO OLIVEIRA ASSUNÇÃO		CPF/CNPJ 011.089.298-42

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua São Luís	Número SN	Complemento Lote 111 da Quadra 557	
Bairro Vilinha	Município Imperatriz	UF MA	CEP 65915552
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 35596	Núm. Registro de Imóveis 7º Ofício Extrajudicial de	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

2882,00m²

R\$ 543,77/m²

R\$ 1.567.152,08

ÁREA CONSTRUÍDA

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.567.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.128.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
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 Pintura
17 - Esquadrias Outro - Terreno	18 - Área Privativa (em m²) 0
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
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 Aeroporto Centro Comercial Coleta de Lixo 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 - Fração ideal (em %)
100

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? Sim
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)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? 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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Ramon Reis Rodrigues; CAU/CREA: 1117435865; Data da Vistoria: 02/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. . No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). A localização do imóvel foi realizada com base nas informações constantes no laudo técnico anterior, fornecido em sistema.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.000.000,00
	Endereço Rua Vinte e Cinco de Abril, 0 , Jardim São Luis Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 1.000.000,00 Área do terreno 1300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariaborgesit.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-sao-luis-em-imperatriz-ma/708
AMOSTRA 2	R\$ 1.250.000,00
	Endereço Rua M-1, 0 , Santa Rita Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 1.250.000,00 Área do terreno 3100,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 10% a 20% URL https://ma.obx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/venda-de-area-prox-avenida-newton-belo-932804940?lis=listing_1100
AMOSTRA 3	R\$ 8.400.000,00
	Endereço Avenida Pedro Neiva de Santana, 0 , Parque Amazonas Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 8.400.000,00 Área do terreno 12000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://rivieranegocios.net.br/comprar/ma/imperatriz/parque-amazonas/terreno/76481161
AMOSTRA 4	R\$ 420.000,00
	Endereço Rua Treze de Março, 0 , Jardim São Luis Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 420.000,00 Área do terreno 520,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://casalcorretoritz.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-sao-luis-em-imperatriz-ma/332
AMOSTRA 5	R\$ 3.457.350,00
	Endereço Avenida Pedro Neiva de Santana, 0 , Parque Amazonas Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 3.457.350,00 Área do terreno 5319,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariaborgesit.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-av-pedro-neiva-de-santana/1496

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
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	1300,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 769,23	0,90	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 560,77
2	3100,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 403,23	1,10	0,90	1,02	1,25	-	-	-	-	-	-	1,370	S	R\$ 497,18
3	12000,00	R\$ 8.400.000,00	R\$ 700,00	0,80	0,90	1,20	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 630,00
4	520,00	R\$ 420.000,00	R\$ 807,69	0,90	0,90	0,81	1,00	-	-	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 516,12
5	5319,00	R\$ 3.457.350,00	R\$ 650,00	0,80	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 514,80

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 543,77	R\$ 380,64	R\$ 706,90

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 543,77	R\$ 507,09	R\$ 580,46

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
53.6178	9.8603	1.53	0.1349

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
2882,00	R\$ 543,77	R\$ 1.567.152,08
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 543,77	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.567.152,08
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.567.000,00
Fator de liquidez	0,7200
Valor de venda forçada	R\$ 1.128.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.567.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Ramon Reis Rodrigues; CAU/CREA: 1117435865; Data da Vistoria: 02/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. . No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). A localização do imóvel foi realizada com base nas informações constantes no laudo técnico anterior, fornecido em sistema.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Julho de 2025

Herald 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 estabelecimento do 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 do avaliando



ID avaliando



Fachada do avaliando



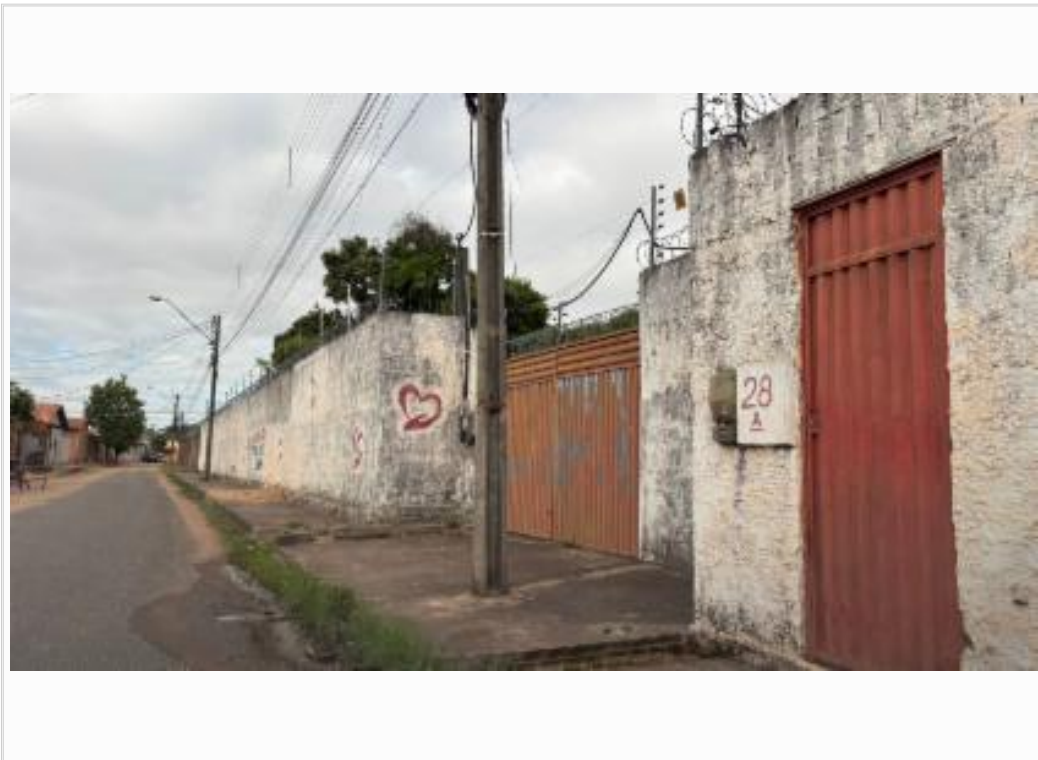
Fachada do avaliando



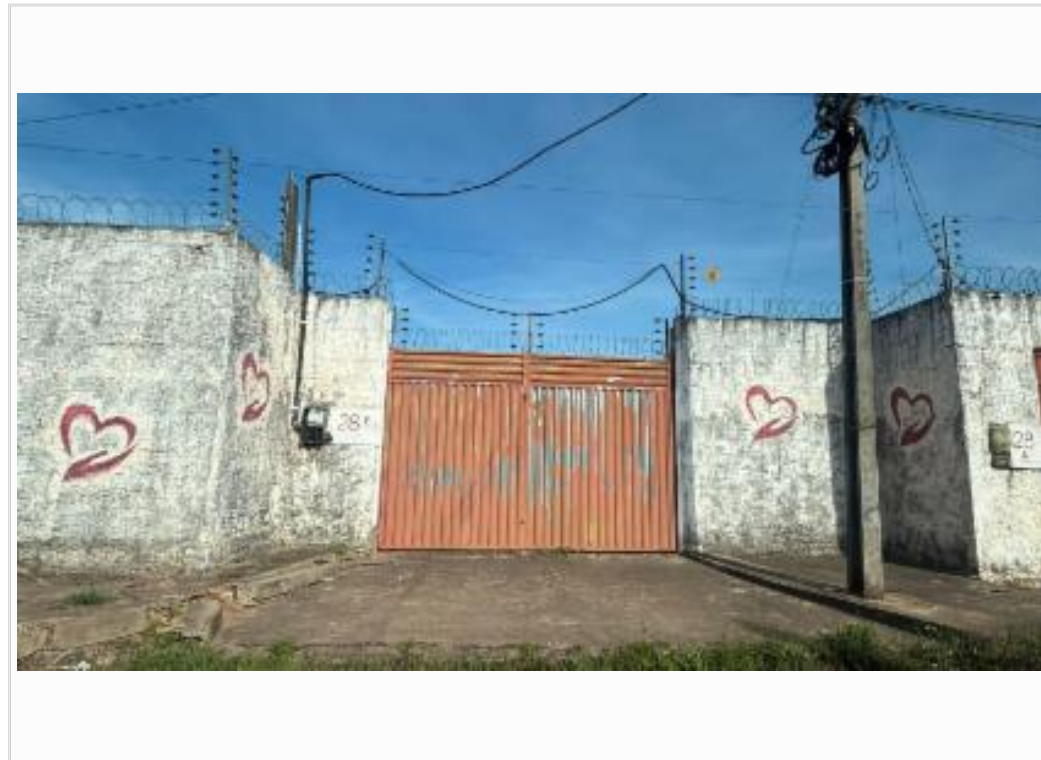
Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



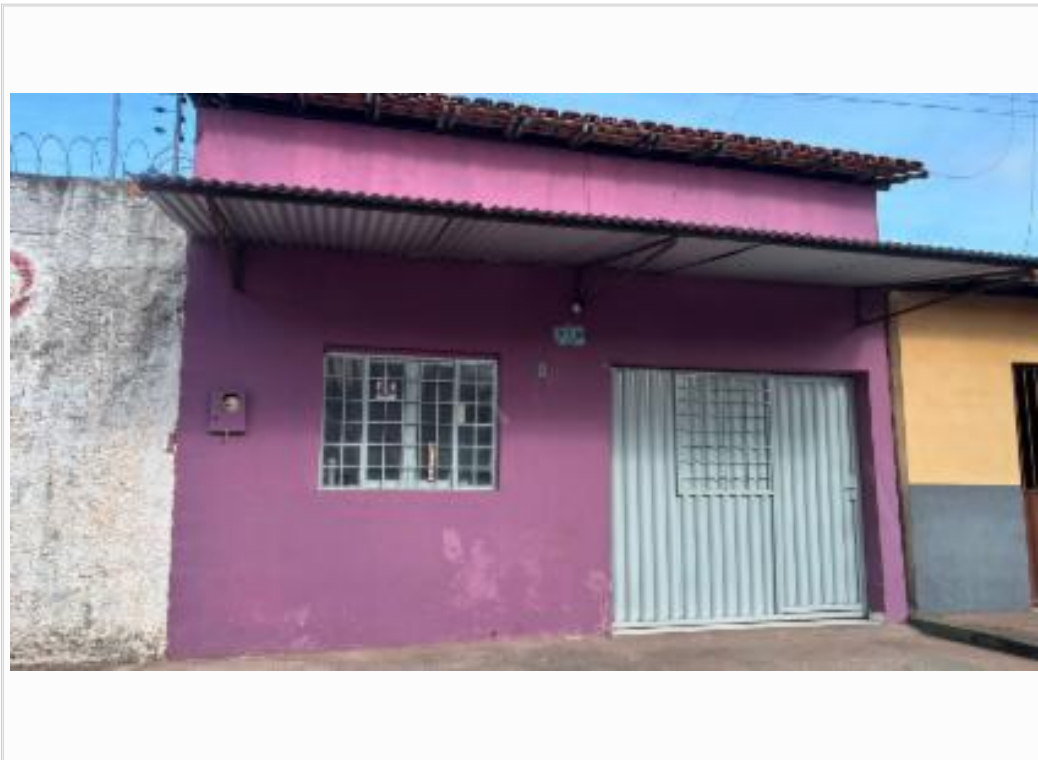
Medidor de energia



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à direita



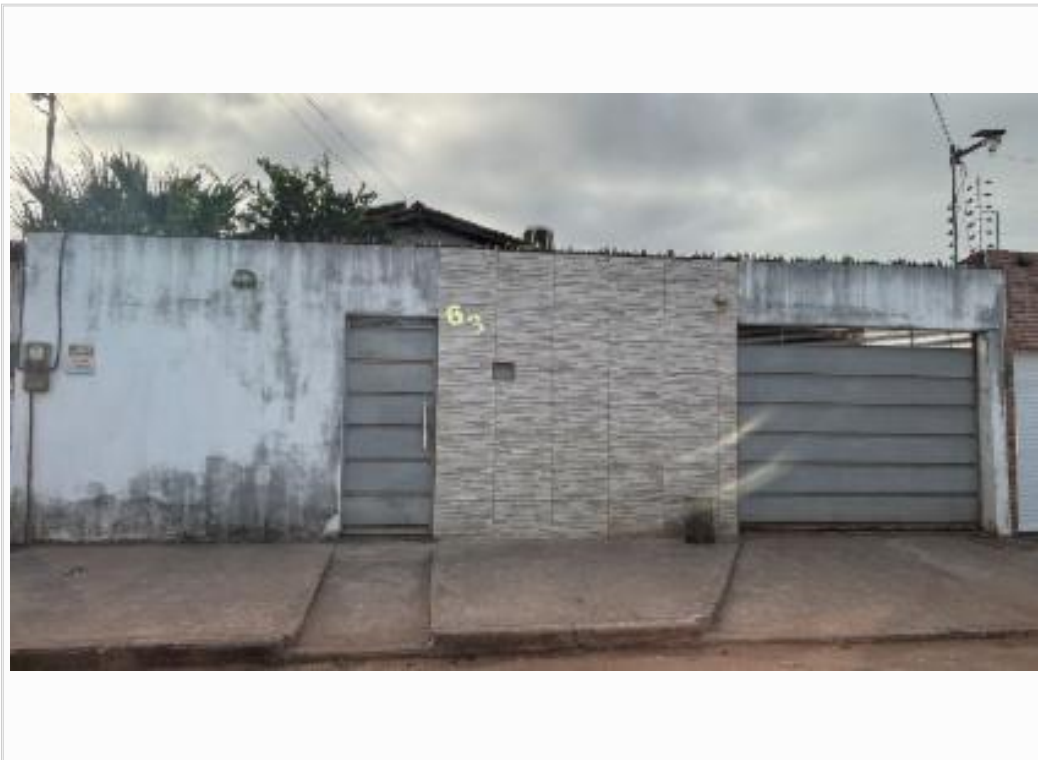
ID Vizinho à direita



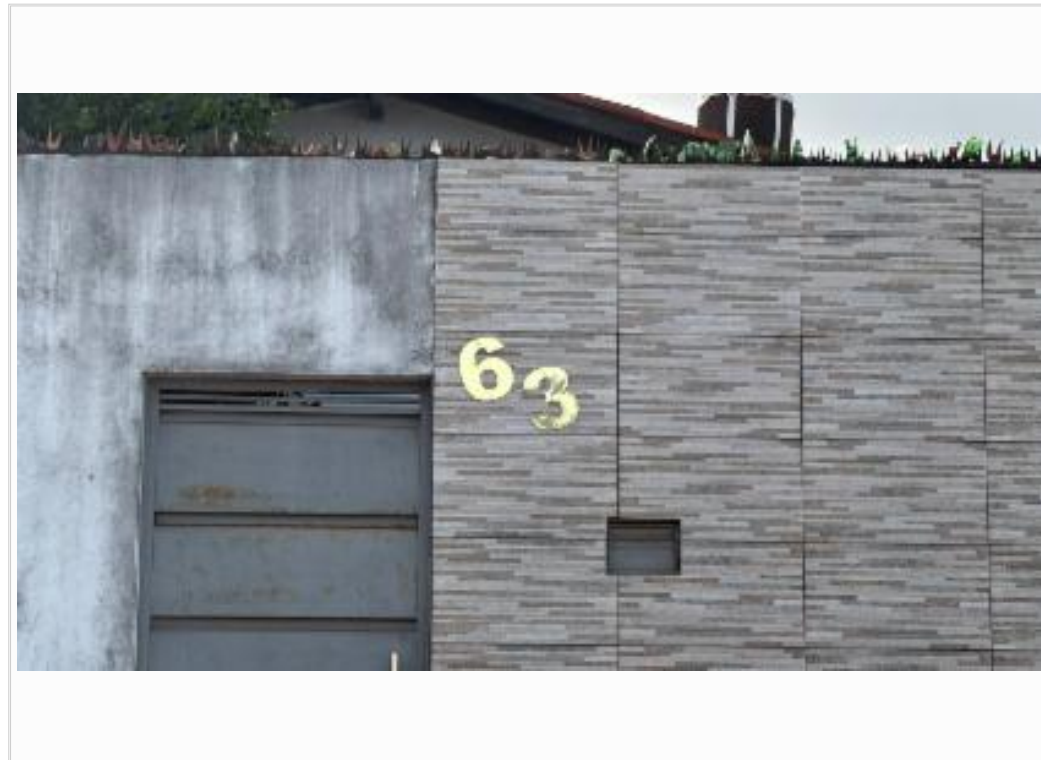
Vizinho à esquerda



ID Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



ID Vizinho frontal



Mapa do avaliando



Mapa Amostral