

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010465909	Data Solicitação 10/10/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente DISTRIBUIDORA PRIME		CPF/CNPJ 38.495.006/0001-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Longitudinal 05	Número S/N	Complemento Qd. 9, Lt. 01	
Bairro Residencial Colina Park	Município Imperatriz	UF MA	CEP 65902015
Tipo do imóvel Prédio Comercial	Matrícula 20.137	Núm. Registro de Imóveis 7º Ofício Extrajudicial e 2º	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
II
TERRENO
250,00m²
R\$ 605,63/m²
R\$ 151.408,17
ÁREA CONSTRUÍDA
323,38m²
R\$ 4.511,75/m²
R\$ 1.459.010,85
VALOR DE MERCADO
R\$ 1.610.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 1.047.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Prédio Comercial	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - Nº Pavimentos da Unidade 2
11 - Nº de Banheiros 2	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) 323,38
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 323,38
21 - Área Averbada (em m²) 323,38	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

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 Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Comercial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
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? 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 - Funcionário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Milena
03 - Contato Telefônico Acompanhante (11) 4122-0760	
04 - Observações Finais Não foi possível realizar a vistoria interna da unidade, uma vez que não foi permitida a entrada no local, tampouco foram fornecidas informações sobre os ocupantes. Para a presente avaliação, foram adotadas como base a situação paradigma, análise documental e comparação com imóveis semelhantes. O imóvel não possui identificação numérica em sua fachada, sendo a vinculação efetuada com base nas confrontações descritas na matrícula. As características internas foram obtidas a partir do laudo anterior nº 33818631. Ressalta-se que o site oficial referente ao Plano Diretor vigente encontrava-se fora do ar no momento da análise, impossibilitando a verificação do zoneamento aplicável ao imóvel e às amostras utilizadas. A vinculação do imóvel é possível através das confrontantes descritas em matrícula.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 2.000.000,00
	Endereço Rua Quinze de Novembro, S/n/-, Centro
	Tipo de Imóvel Galpão Industrial ou
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 225,00
	Valor R\$ 2.000.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 650,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://casalcorretoritz.com.br/imovel/pavilhao-galpao-a-venda-no-bairro-centro-em-imperatriz-ma/295

AMOSTRA 2	R\$ 1.200.000,00
	Endereço Rua Monte Castelo, S/n/-, Mercadinho
	Tipo de Imóvel Galpão Industrial ou
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 0
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 380,00
	Valor R\$ 1.200.000,00
	Idade aparente 30
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 380,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.attria.com.br/imovel/galpao-a-venda-rua-monte-castelo-imperatriz-ma-no-bairro-mercadinho-380m2/30e17ec0-baf8-4f73-b737-5df70943a33e

AMOSTRA 3	R\$ 3.000.000,00
	Endereço Rua Bahia, S/n/-, Três Poderes
	Tipo de Imóvel Galpão Industrial ou
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 6
	Área privativa 450,00
	Valor R\$ 3.000.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 567,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://casalcorretoritz.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-no-bairro-tres-poderes-em-imperatriz-ma/509

AMOSTRA 4	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Local 01, S/n/-, Residencial Colina Park
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 300.000,00
	Área do terreno 483,70
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/vendo-terreno-de-483-70m-no-colina-park-localizado-a-1-quadra-de-distancia-da-br010-1399436929

AMOSTRA 5	R\$ 3.000.000,00
	Endereço Rodovia BR-010, S/n/-, Centro
	Tipo de Imóvel Galpão Industrial ou
	Qtd. Quartos 0
	Qtd. Banheiros 0
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 600,00
	Valor R\$ 3.000.000,00
	Idade aparente 27
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 600,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imobiliariaborgesitz.com.br/imovel/pavilhao-galpao-a-venda-no-bairro-bacuri-em-imperatriz-ma/1463

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	2	Nova(até 5 anos)	60	3,33	0,000	20	0,014
1	5	NovajRegular	60	8,33	0,003	20	0,038
2	30	NovajRegular	60	50,00	0,003	20	0,302
3	5	NovajRegular	60	8,33	0,003	20	0,038
4	1						
5	27	NovajRegular	60	45,00	0,003	20	0,262

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	323,38	R\$ 1.797,94	2,54	0,014	R\$ 4.511,75	R\$ 1.459.010,85
1	225,00	R\$ 1.797,94	4,01	0,038	R\$ 6.940,96	R\$ 1.561.715,59
2	380,00	R\$ 1.797,94	2,08	0,302	R\$ 5.610,32	R\$ 991.922,06
3	450,00	R\$ 1.797,94	3,38	0,038	R\$ 2.642,65	R\$ 2.629.192,75
4						
5	600,00	R\$ 1.797,94	3,38	0,262	R\$ 4.482,20	R\$ 2.689.319,82

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	650,00	R\$ 438.284,41	R\$ 674,28	1,00	0,90	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 691,82
2	380,00	R\$ 208.077,94	R\$ 547,57	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 517,46	
3	567,00	R\$ 370.807,25	R\$ 653,98	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 665,10	
4	483,70	R\$ 300.000,00	R\$ 620,22	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 602,85	
5	600,00	R\$ 310.680,18	R\$ 517,80	1,00	0,95	1,12	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 550,94	

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 605,63	R\$ 423,94	R\$ 787,32

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 605,63	R\$ 555,19	R\$ 656,07

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
73.7185	12.1721	1.53	0.1666

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 605,63	R\$ 151.408,17
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
323,38	R\$ 4.511,75	R\$ 1.459.010,85

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.610.419,02
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.610.000,00
Fator de liquidez	0,6500
Valor de venda forçada	R\$ 1.047.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.610.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 17 de Outubro de 2025

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.

14/10/2025 12:08

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:08

5°33'48"S / 47°27'16"W



Relógio

14/10/2025 12:09

5°33'48"S / 47°27'16"W



Cavalete

14/10/2025 12:09

5°33'47"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:09

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:09

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:09

5°33'48"S / 47°27'16"W



Vista da Rua

14/10/2025 12:09

5°33'48"S / 47°27'16"W



Vista da Rua

14/10/2025 12:12

5°33'47"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:13

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:13

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:13

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:13

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

14/10/2025 12:13

5°33'48"S / 47°27'16"W



Fachada

