

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010435454	Data Solicitação 30/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente SUANY NOBRE DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 099.030.714-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA MARIA DA CONCEICAO DE MELO CUNHA	Número 32	Complemento	
Bairro CENTRO	Município Ipanguaçu	UF RN	CEP 59508000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2175	Núm. Registro de Imóveis 1º O.R.I. de Ipanguaçu/RN	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
450,00m²	343,00m²
R\$ 140,14/m²	R\$ 1.732,01/m²
R\$ 63.065,19	R\$ 594.077,87
VALOR DE MERCADO	
R\$ 657.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 472.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		5		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
-		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		343,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		343,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
343,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Irregular		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
450,00		10,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
18,00		25,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
25,00		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?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Sim		
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
Sim		Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		
Sim		Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
Sim		Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares?		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?		
Sim		Não		

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - Vistoria externa		-		
03 - Contato Telefônico Acompanhante				
-				
04 - Observações Finais				
>>> Observações:				
Áreas da Matrícula 2175 do ORI de Ipangaçu/RN: Terreno = 450,00 m²; Construção = 216,80 m². Área estimada no local: Terreno = 450,00 m²; Construção = 362,70 m².				
- Profissional responsável pela vistoria: Max Joranny de França Dantas - N° do registro do vistoriador: 2120608296 - Coordenadas: 5°30'11.4"S 36°51'29.4"W - Data da vistoria: 09/04/2026				
Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis.				

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 70.000,00
	Endereço Rua Dr. Galdino dos Santos Lima, Sn/- , CENTRO				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 70.000,00			
	Área do terreno	252,00	Padrão terreno	Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://mdimoveisassu.com.br/comprar/rn/assu/dom-elizeu/terreno/78078662				
AMOSTRA 2					R\$ 60.000,00
	Endereço RUA DAS ALAMANDAS, Sn/- , CENTRO				
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 60.000,00			
	Área do terreno	282,51	Padrão terreno	Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://mdimoveisassu.com.br/comprar/rn/acu/colinas-do-vale-i-alto-s-francisco/terreno/77905916				
AMOSTRA 3					R\$ 450.000,00
	Endereço Rua João Macaiba, Sn/- , CENTRO				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
	Casa	0	0		0
	Área privativa	Valor			
	130,00	R\$ 450.000,00			
Idade aparente		Padrão de acabamento		Estado de conservação	
5		Médio		Novo Regular	
Área do terreno		289,30	Padrão terreno	Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://mdimoveisassu.com.br/comprar/rn/acu/novo-horizonte/casa/78079167					
AMOSTRA 4					R\$ 350.000,00
	Endereço RUA DR. BASÍLIO QUARESMA, Sn/- , CENTRO				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
	Casa	0	0		0
	Área privativa	Valor			
	168,70	R\$ 350.000,00			
Idade aparente		Padrão de acabamento		Estado de conservação	
10		Médio		Novo Regular	
Área do terreno		366,00	Padrão terreno	Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://mdimoveisassu.com.br/comprar/rn/acu/novo-horizonte/casa/77526693					
AMOSTRA 5					R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Daniel Vieira Diniz, Sn/- , CENTRO				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
	Casa	0	0		0
	Área privativa	Valor			
	316,00	R\$ 450.000,00			
Idade aparente		Padrão de acabamento		Estado de conservação	
30		Médio		Regular	
Área do terreno		600,00	Padrão terreno	Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://mdimoveisassu.com.br/comprar/rn/acu/novo-horizonte/casa/75292974					

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	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033	
1								
2								
3	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033	
4	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068	
5	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	343,00	R\$ 1.963,66	0,91	0,033	R\$ 1.732,01	R\$ 594.077,87		
1								
2								
3	130,00	R\$ 1.963,66	1,56	0,033	R\$ 2.962,22	R\$ 385.088,65		
4	168,70	R\$ 1.963,66	0,91	0,068	R\$ 1.669,08	R\$ 281.573,73		
5	316,00	R\$ 1.963,66	0,79	0,259	R\$ 1.143,69	R\$ 361.404,98		

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	252,00	R\$ 70.000,00	R\$ 277,78	0,75	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,680	S	R\$ 170,00		
2	282,51	R\$ 60.000,00	R\$ 212,38	0,80	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,740	S	R\$ 141,45		
3	289,30	R\$ 64.911,35	R\$ 224,37	0,80	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 151,45		
4	366,00	R\$ 68.426,27	R\$ 186,96	0,80	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 126,20		
5	600,00	R\$ 88.595,02	R\$ 147,66	0,80	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 111,63		

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

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)



Identificação do logradouro



Logradouro





Identificação do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita

