

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010439145</b>	Data Solicitação <b>12/11/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>M. E. ROCHA GUIMARÃES ME</b>		CPF/CNPJ <b>15.549.191/0001-12</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua D</b>	Número <b>20</b>	Complemento	
Bairro <b>Loteamento Couto Magalhães</b>	Município <b>Araguaína</b>	UF <b>TO</b>	CEP <b>77824670</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>21047</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI ARAGUAÍNA/TO</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****360,00m<sup>2</sup>****R\$ 316,46/m<sup>2</sup>****R\$ 113.925,59****ÁREA CONSTRUÍDA****228,90m<sup>2</sup>****R\$ 1.131,43/m<sup>2</sup>****R\$ 258.983,23****VALOR DE MERCADO****R\$ 373.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 268.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 30
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 228,90
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 228,90
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 228,90	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	<b>06 - Localização</b> Suburbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 360,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 12,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 12,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 30,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 30,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Não teve	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> -
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	<b>04 - Observações Finais</b> 1) como solicitado vistoria externa 2) o avaliado não possui numero de identificação

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Santa Cruz, Sn/ -, Jardim das Palmeiras Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 467,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/terreno-a-venda-no-jardim-das-palmeiras-em-araguaina-to-1455016350?lis=listing_1100">https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/terreno-a-venda-no-jardim-das-palmeiras-em-araguaina-to-1455016350?lis=listing_1100</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	<b>R\$ 120.000,00</b>
	Endereço Rua Nove, Sn/ -, Loteamento José Ferreira Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/terreno-a-venda-no-loteamento-jose-ferreira-araguaina-to-1451877073?lis=listing_1100">https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/terreno-a-venda-no-loteamento-jose-ferreira-araguaina-to-1451877073?lis=listing_1100</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	<b>R\$ 100.000,00</b>
	Endereço RUA ZACARIAS BARROS, Sn/ -, Loteamento Couto Magalhães Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 100.000,00 Área do terreno 425,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5% URL <a href="https://www.tocantinsimoveis.com.br/imovel/terreno-setor-itapanuar-araguaina-425m2-code-1669">https://www.tocantinsimoveis.com.br/imovel/terreno-setor-itapanuar-araguaina-425m2-code-1669</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	<b>R\$ 120.000,00</b>
	Endereço Rua 63, Sn/ -, Loteamento Jardim dos Ipês II Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/lote-murado-ipe-araguaina-1445216771?lis=listing_1100">https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/lote-murado-ipe-araguaina-1445216771?lis=listing_1100</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	<b>R\$ 490.000,00</b>
	Endereço R. Tapajós, Sn/ -, Setor Santa Helena Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 208,00 Valor R\$ 490.000,00 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://to.olx.com.br/tocantins/imoveis/oportunidade-1451957725?lis=listing_1001">https://to.olx.com.br/tocantins/imoveis/oportunidade-1451957725?lis=listing_1001</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1							
2							
3							
4							
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	228,90	R\$ 1.942,06	0,79	0,259	R\$ 1.131,43	R\$ 258.983,23
1						
2						
3						
4						
5	208,00	R\$ 1.942,06	1,20	0,209	R\$ 1.843,40	R\$ 383.427,90

**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	467,00	R\$ 200.000,00	R\$ 428,27	0,90	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 373,88
2	360,00	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 300,00
3	425,00	R\$ 100.000,00	R\$ 235,29	1,20	0,90	1,04	1,05	-	-	-	-	-	-	1,290	S	R\$ 273,18
4	250,00	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00	0,80	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,760	S	R\$ 328,32
5	300,00	R\$ 106.572,10	R\$ 355,24	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 306,93

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 316,46</b>	<b>R\$ 221,52</b>	<b>R\$ 411,40</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 316,46</b>	<b>R\$ 290,69</b>	<b>R\$ 342,23</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>37.658</b>	<b>11.8998</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1628</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>360,00</b>	<b>R\$ 316,46</b>	<b>R\$ 113.925,59</b>

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>228,90</b>	<b>R\$ 1.131,43</b>	<b>R\$ 258.983,23</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 372.908,82</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 373.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7181</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 268.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 373.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 19 de Novembro de 2025

**Heraldho 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.

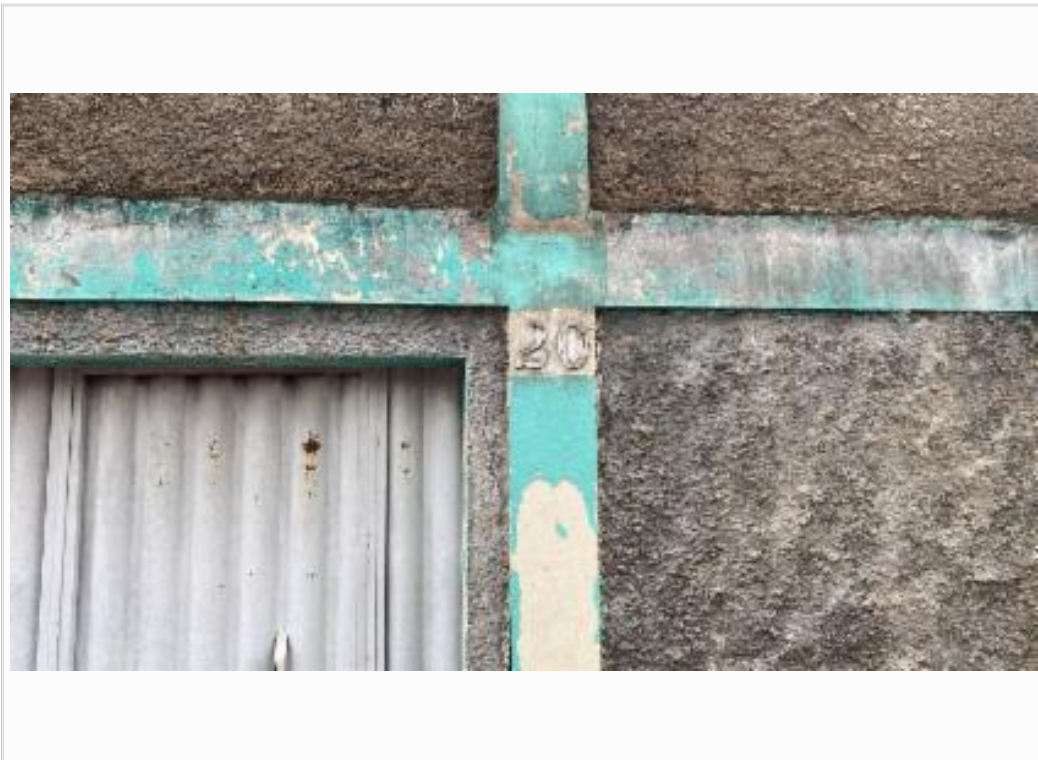
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Sem identificação.



Energia



Água



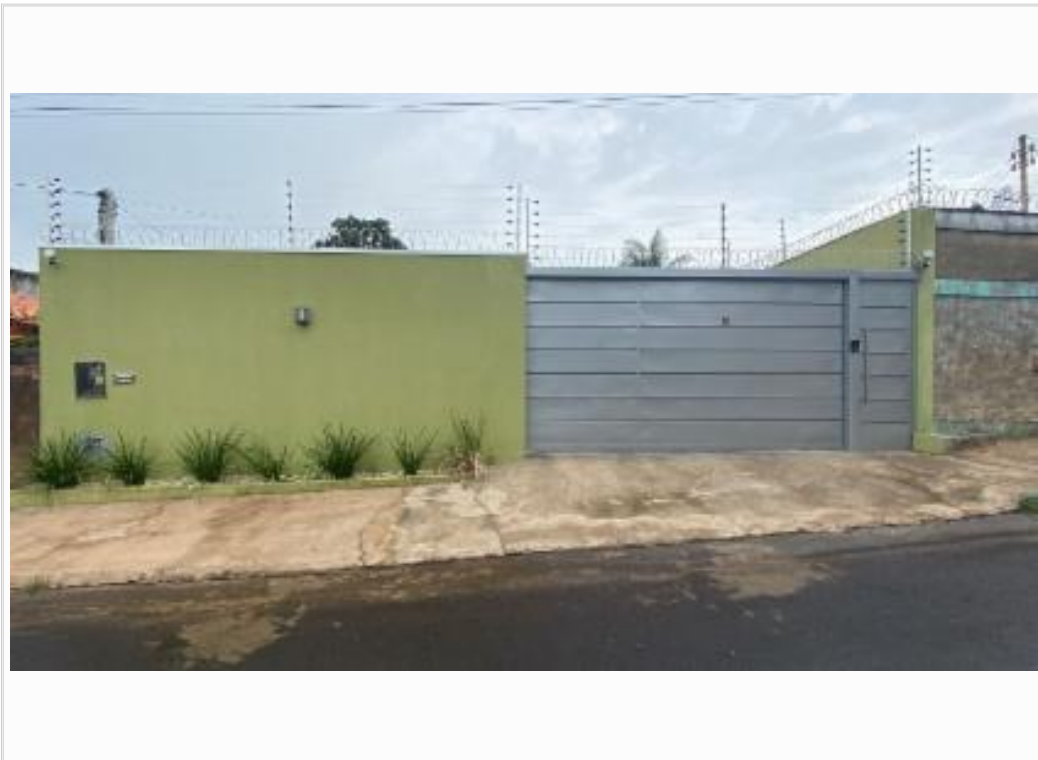
Água



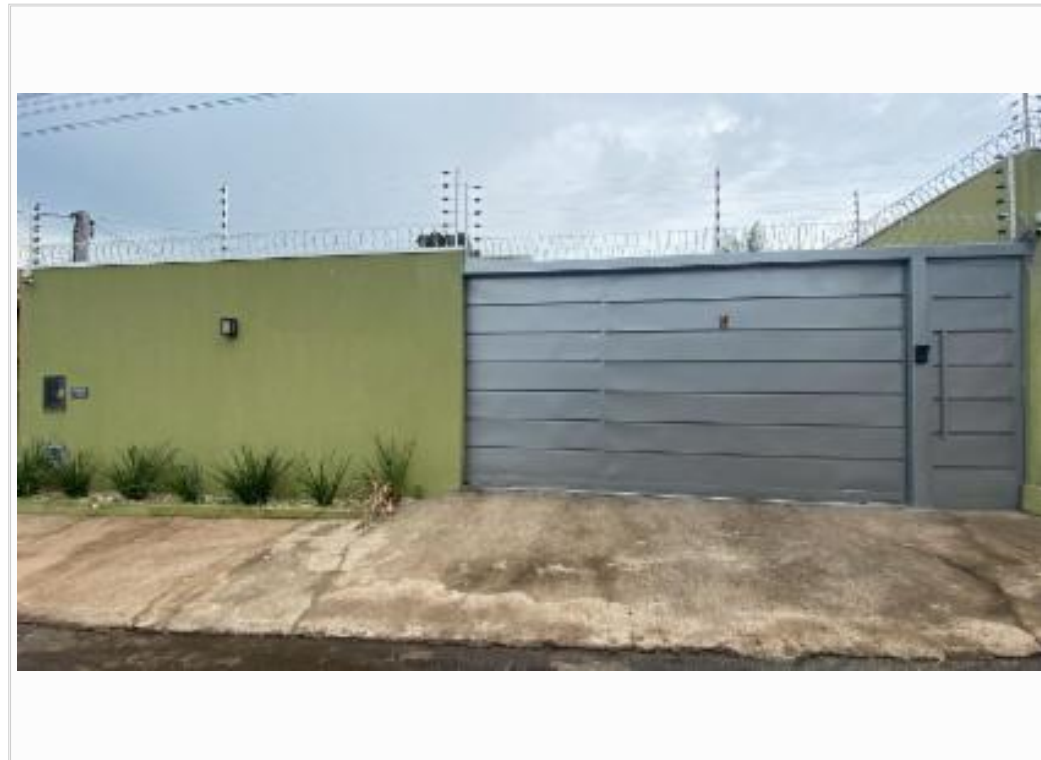
Vista da rua



Vista da rua



Vizinho direita.



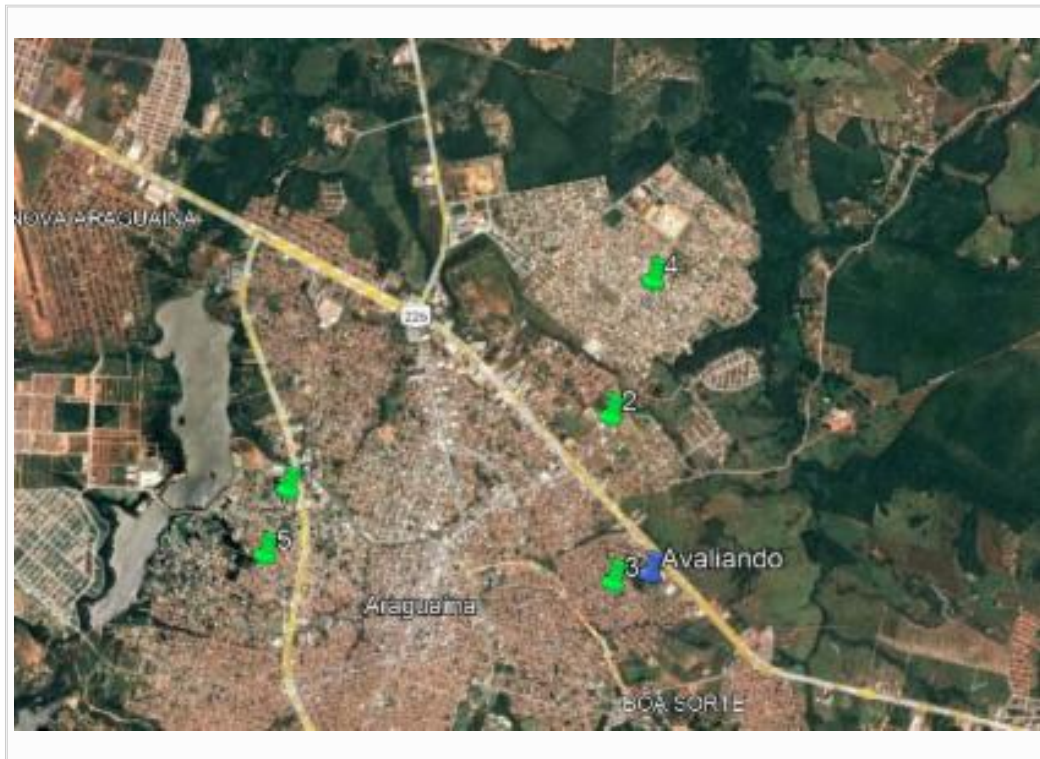
Vizinho direita sem identificação



Vizinho esquerda lote sem identificação



Vizinho esquerda



Elementos