LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR7471
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010466212**	**28/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
ZELMON COMÉRCIO DE GADO BOVINO E CARNES LTDA		**06.079.829/0001-08**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Alameda Abolição	**s/n**	**Lote 176 Quadra N**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Estrela	**Castanhal**	**PA**	**68743092**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**41.476**	**CRI DE CASTANHAL/PA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
280,05m²	**234,70m²**
R$ 317,22/m²	**R$ 1.416,16/m²**
R$ 88.838,41	**R$ 332.373,31**

VALOR DE MERCADO
R$ 421.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 295.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

05 - Ano Construção
0

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
3

12 - Nº de Dormitórios
3

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
1

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
234,70

19 - Área Total (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
234,70

21 - Área Averbada (em m²)
234,70

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
Dormitório	1	-	-	-
Banheiro	1	-	-	-

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
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
280,05

04 - Testada/Frente (em metros)
9,00

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?
Não

02 - Observações
No ato da vistoria foi observado que o imóvel possui identificação numérica divergente da documentação, não sendo possível vincular sua localização aos documentos disponíveis. O imóvel possui N°172 no local, mas documentação averba que o avaliando possui identificação N°176, ou seja, tendo divergência de endereço. Recomendamos apresentar planta de quadra e rote com a localização do imóvel.

03 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Não

06 - Observações
No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 280,05m², divergente do que consta no IPTU (300,00m²).

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

11 - O imóvel é uma unidade em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

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

13 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

18 - 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: Antonio Gabriel da Costa Nascimento; CAU/CREA: A43094-3,Data da Vistoria: 30/04/2026. Coordenadas: -1.274000, -47.930359 . Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total.

No ato da vistoria foi observado que o imóvel possui identificação numérica divergente da documentação, não sendo possível vincular sua localização aos documentos disponíveis. O imóvel possui N°172 no local, mas documentação averba que o avaliando possui identificação N°176, ou seja, tendo divergência de endereço. Recomendamos apresentar planta de quadra e rote com a localização do imóvel. Negativa conforme o nº9/R04.

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

Imóvel apresenta uma fachada com placa comercial."

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 370.000,00



Endereço:
Avenida C, 0/0 , Salles Jardim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
115,00	R$ 370.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Alto	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
260,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-salles-jardim-belem-castanhal-com-garagem-118m2-venda-RS370000-id-2866771999/

AMOSTRA 2

R$ 100.000,00



Endereço:
Rua São Miguel, 0/0 , Caiçara

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 100.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-olinda-bairros-castanhal-250m2-venda-RS100000-id-2782037247?source=ranking%3Acp

AMOSTRA 3

R$ 400.000,00



Endereço:
Alameda Pedro Feitosa, 0/0 , Fonte Boa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
79,00	R$ 400.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-fonte-boa-bairros-castanhal-com-garagem-79m2-venda-RS400000-id-2875287489/

AMOSTRA 4

R$ 350.000,00



Endereço:
Rua Magalhães Barata, 0/0 , Pirapora

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	6

Área privativa	Valor
235,00	R$ 350.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
38	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-235m-centro-castanhal-3029044787.html?s_src=ListadoAe_pills=Permita+animais&e_pgr=&s_pos=1

AMOSTRA 5

R$ 165.000,00



Endereço:
Alameda São Francisco, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
65,00	R$ 165.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://pe.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/r-165-000-reais-financiamento-da-casa-no-heloilanda-em-castanhal-2-quartos-1782330897?ms=olxbg_1691

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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
2							
3	1	Novo(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
4	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
5	1	Novo(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	234,70	R$ 2.277,45	0,79	0,209	R$ 1.416,16	R$ 332.373,31
1	118,00	R$ 2.277,45	1,20	0,121	R$ 2.402,25	R$ 283.466,00
2						
3	79,00	R$ 2.277,45	1,56	0,006	R$ 3.531,51	R$ 278.986,90
4	230,00	R$ 2.277,45	0,67	0,313	R$ 1.051,42	R$ 241.825,94
5	65,00	R$ 2.277,45	0,67	0,006	R$ 1.521,28	R$ 98.882,14

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	280,00	R$ 86.134,00	R$ 332,82	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 329,86
2	250,00	R$ 100.000,00	R$ 400,00	1,00	0,95	0,97	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,870	S	R$ 320,60
3	300,00	R$ 121.011,10	R$ 403,37	1,00	0,95	1,02	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 352,55
4	300,00	R$ 108.174,16	R$ 360,58	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 349,40
5	250,00	R$ 66.117,86	R$ 264,47	1,00	0,95	0,97	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 243,71

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 317,22**	**R$ 222,06**	**R$ 412,39**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 317,22**	**R$ 256,78**	**R$ 347,67**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
44,4066	**14,0275**	**1,53**	**0,192**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
280,05	**R$ 317,22**	**R$ 88.838,41**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
234,70	**R$ 1.416,16**	**R$ 332.373,31**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 421.211,72**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 421.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 295.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 421.000,00**

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Antonio Gabriel da Costa Nascimento; CAU/CREA: A43094-3,Data da Vistoria: 30/04/2026. Coordenadas: -1.274000, -47.930359 .

No ato da vistoria foi observado que o imóvel possui identificação numérica divergente da documentação, não sendo possível vincular sua localização aos documentos disponíveis. O imóvel possui N°172 no local, mas documentação averba que o avaliando possui identificação N°176, ou seja, tendo divergência de endereço. Recomendamos apresentar planta de quadra e rote com a localização do imóvel. Negativa conforme o anterior.

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

Imóvel apresenta uma fachada com placa comercial."

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 4 de Maio de 2026

Heraldo Shoji Munakata
50833833253

- 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



Logradouro



Logradouro



Vizinho



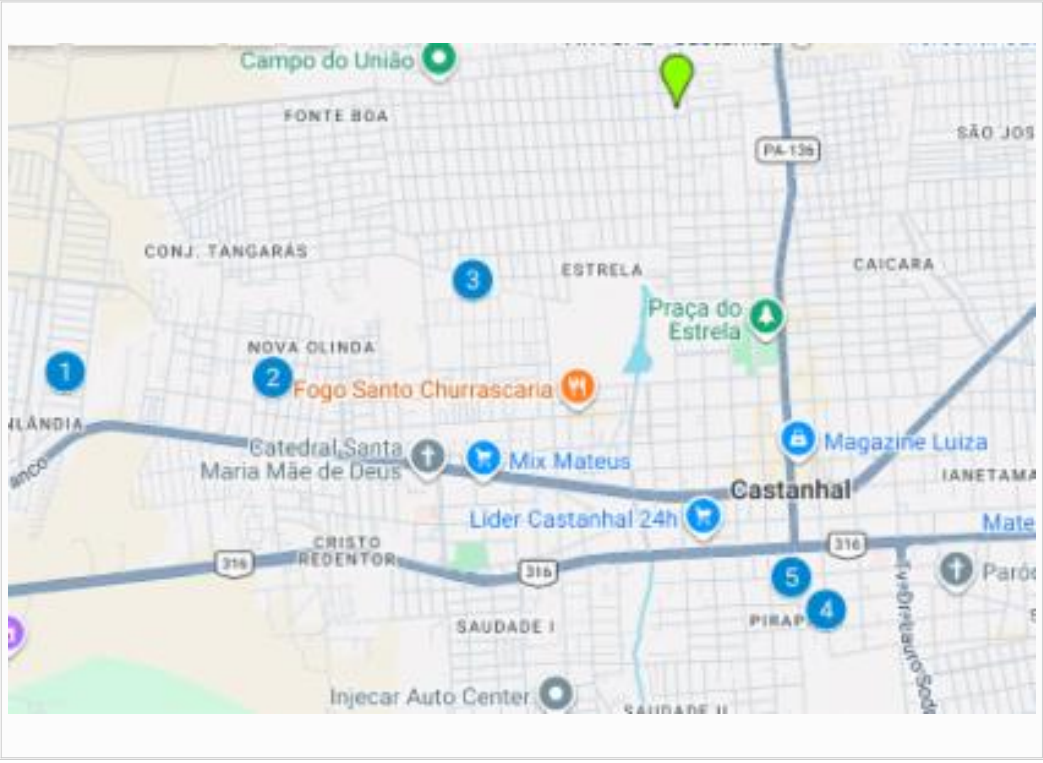
Vizinho



Vizinho



Localização avaliando



Localização amostras