

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010402046	Data Solicitação 11/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JOSE MOREIRA DE SOUZA JUNIOR		CPF/CNPJ 343.772.408-89

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Adjair Gonçalo da Rocha	Número 35	Complemento Lote 06 Quadra 08	
Bairro Rosa dos Ventos	Município Parnamirim	UF RN	CEP 59141500
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24498	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****200,00m²****R\$ 681,19/m²****R\$ 136.237,25****ÁREA CONSTRUÍDA****146,94m²****R\$ 2.388,34/m²****R\$ 350.942,61****VALOR DE MERCADO****R\$ 487.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 328.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	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 1	12 - Nº de Dormitórios 2
13 - Nº de Vagas Cobertas 2	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 158,45
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 158,45
21 - Área Averbada (em m²) 146,94	22 - Área não Averbada (em m²) 11,51
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Lavanderia	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro de empregada	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Dormitorio de empregada	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje
Dormitorio	2	Cerâmica	Alvenaria	Laje
Depósito	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje
Sala de estar	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje
Sala de jantar	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro 0	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? 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? Não	04 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 158,45m², divergente do que consta na matrícula (146,94m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 158,45m², divergente do que consta no IPTU (146,94m²).
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 está inserido 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 habitabilidade? 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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Jose Moreira
03 - Contato Telefônico Acompanhante (17) 99216-0637	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Lellandy Valerio de Melo Souza; CAU/CREA: 2116839980; Data da Vistoria: 15/08/2025. O imóvel é composto por: 2 Vagas. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 146,94m² sendo 11,51m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 515.000,00.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Luzia Bezerra de Lima, 0/0 , ROSA DOS VENTOS Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 400,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rosa-dos-ventos-bairros-parnamirim-400m2-venda-RS300000-id-2557543073/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 265.000,00
	Endereço Rua Campo Azul, 0/0 , Cajupiranga Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 265.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajupiranga-bairros-parnamirim-350m2-venda-RS265000-id-2815678959/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Orion, 0/0 , ROSA DOS VENTOS Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 455,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-nacoes-bairros-parnamirim-455m2-venda-RS300000-id-2745245732/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 240.000,00
	Endereço Avenida Gandhi, 202/0 , Nova Parnamirim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 240.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-parnamirim-bairros-parnamirim-300m2-venda-RS240000-id-2823769822/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua Campo Alegre, 0/0 , Cajupiranga Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajupiranga-bairros-parnamirim-200m2-venda-RS120000-id-2798201418/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	146,94	R\$ 1.961,60	1,39	0,122	R\$ 2.388,34	R\$ 350.942,61
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	400,00	R\$ 300.000,00	R\$ 750,00	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 735,75
2	360,00	R\$ 265.000,00	R\$ 736,11	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 715,50
3	455,00	R\$ 300.000,00	R\$ 659,34	1,00	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 658,68
4	300,00	R\$ 240.000,00	R\$ 800,00	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 756,00
5	200,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 540,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 681,19	R\$ 476,83	R\$ 885,54

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 681,19	R\$ 621,74	R\$ 740,63

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
86.8789	12.7541	1.53	0.1745

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 681,19	R\$ 136.237,25
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
146,94	R\$ 2.388,34	R\$ 350.942,61

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 487.179,87
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 487.000,00
Fator de liquidez	0,6741
Valor de venda forçada	R\$ 328.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 487.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Lellandy Valerio de Melo Souza; CAU/CREA: 2116839980; Data da Vistoria: 15/08/2025. O imóvel é composto por: 2 Vagas. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 146,94m² sendo 11,51m² não averbada na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 515.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 15 de Agosto de 2025

Heraldo 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



PLACA



VIZINHO A ESQUERDA



VIZINHO A DIREITA



IDENTIFICAÇÃO



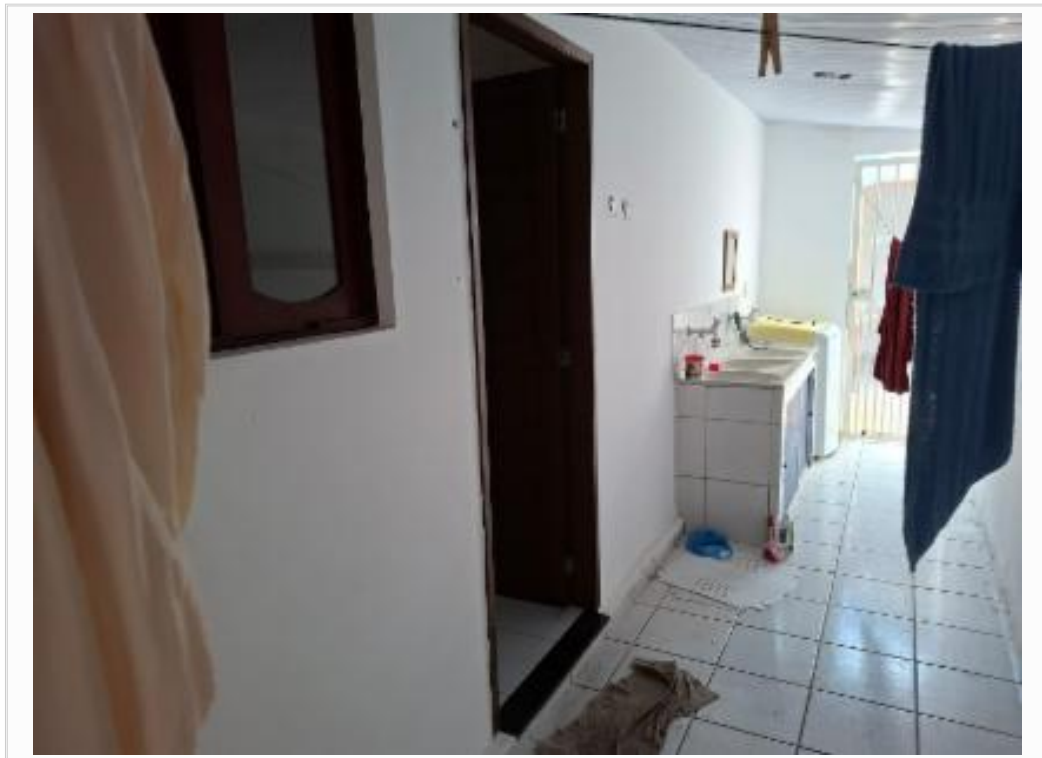
MEDIDORES



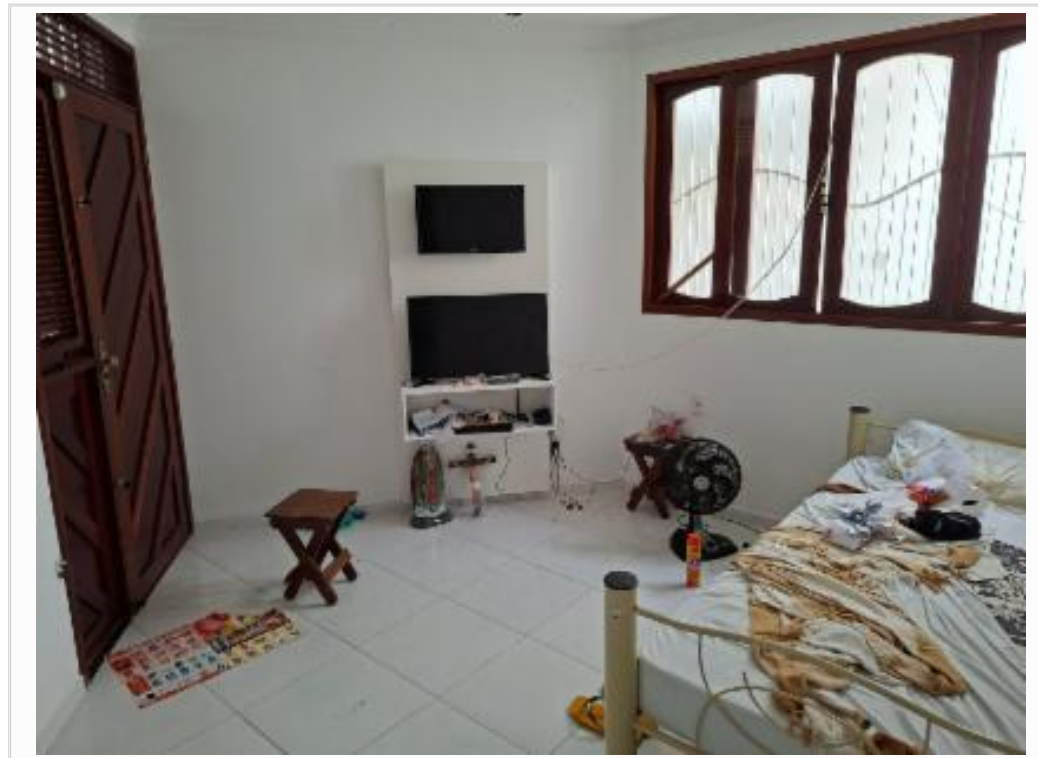
GARAGEM



CORREDOR



LAVANDERIA



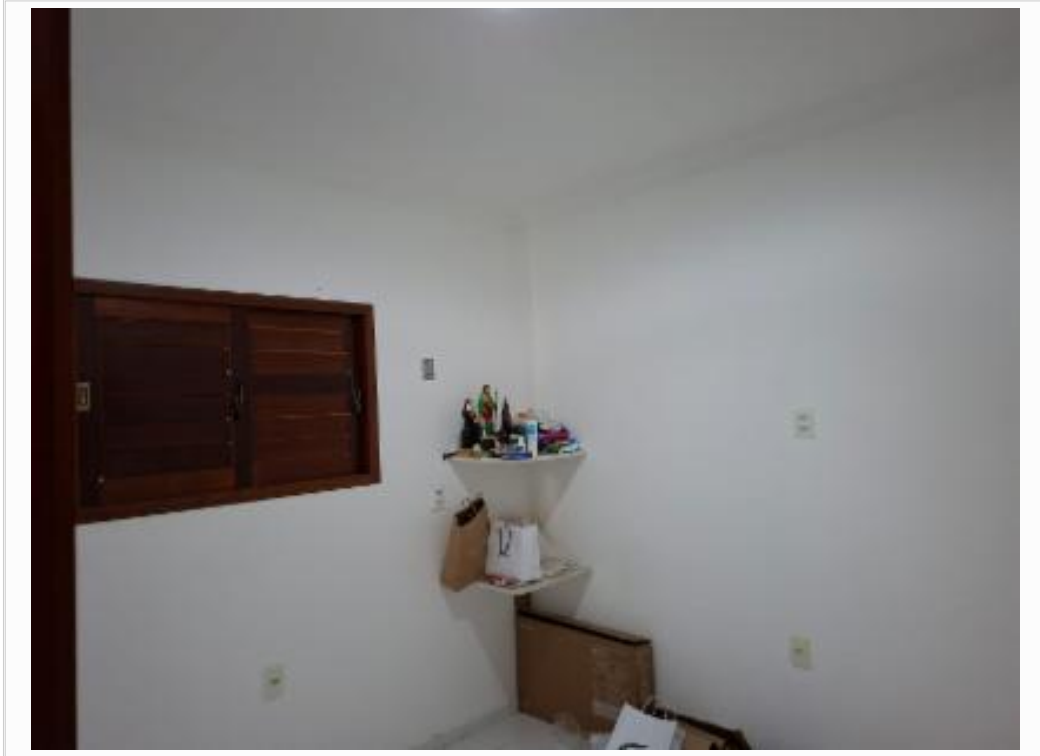
SALA



COZINHA



SALA DE JANTAR



DORMITORIO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITORIO 02



CORREDOR



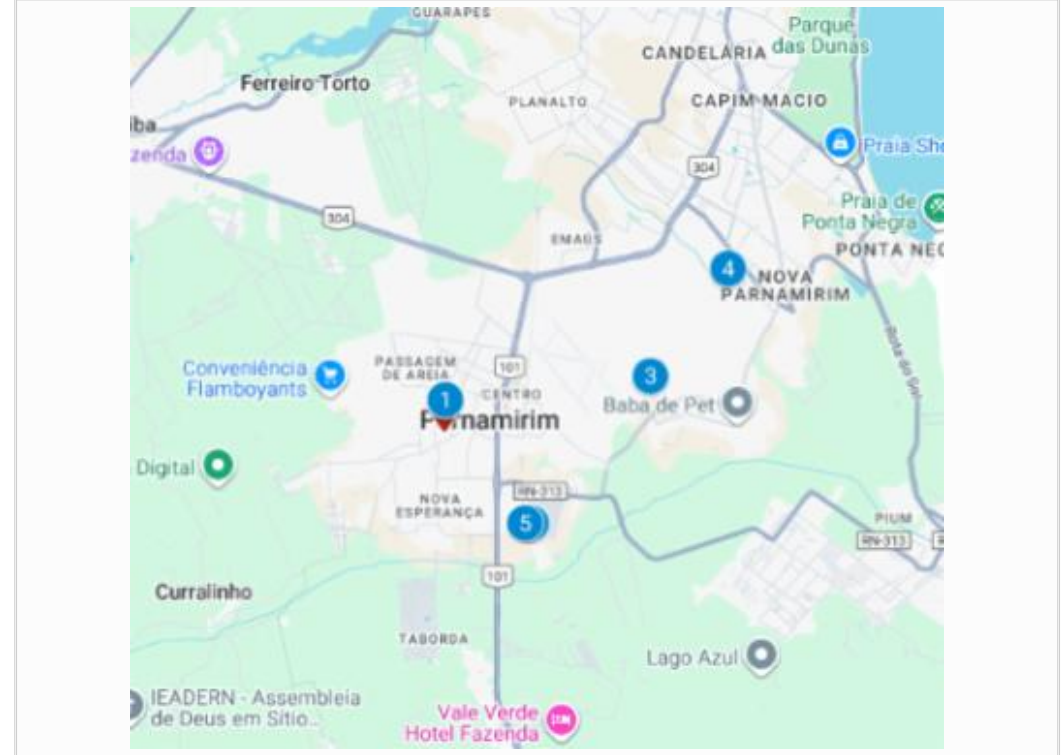
DORMITÓRIO DE EMPREGADA



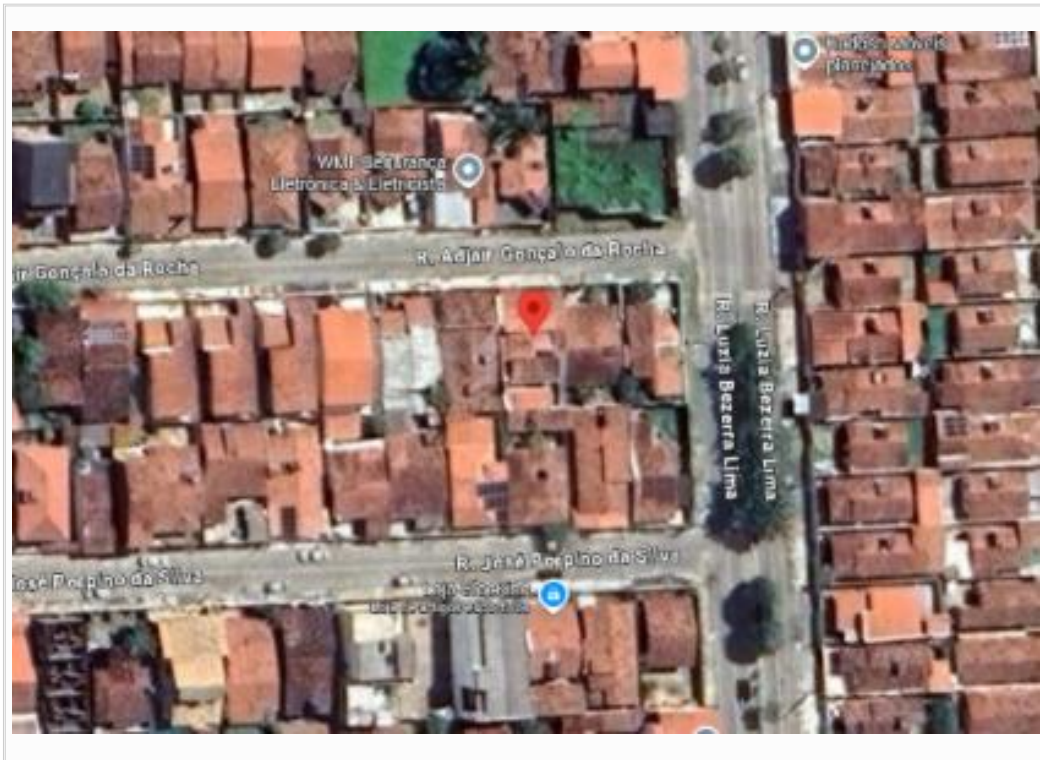
BANHEIRO DE EMPREGADA



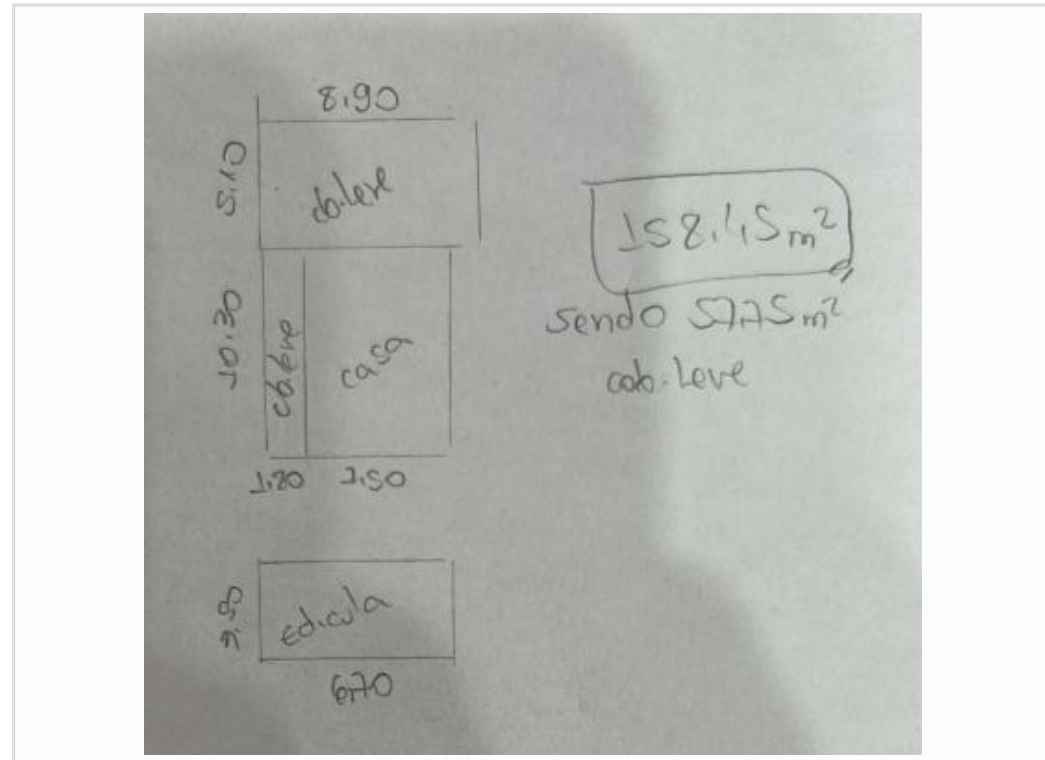
DEPÓSITO



CROQUI



CROQUI



CROQUI