

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010502535	Data Solicitação 20/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente NEYARA RODRIGUES SANTOS		CPF/CNPJ 352.912.063-49

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Fotógrafo Carioca	Número 4502	Complemento LOTE/CASA-57 Q. B	
Bairro Embrapa	Município Teresina	UF PI	CEP 64008800
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 28.526	Núm. Registro de Imóveis 4º	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****177,84m²****R\$ 570,23/m²****R\$ 101.409,26****ÁREA CONSTRUÍDA****136,20m²****R\$ 1.363,39/m²****R\$ 185.693,72****VALOR DE MERCADO****R\$ 287.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 201.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 35
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 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 5	16 - Fachada Principal Outro - VISTORIA EXTERNA
17 - Esquadrias Outro - VISTORIA EXTERNA	18 - Área Privativa (em m²) 136,20
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 136,20
21 - Área Averbada (em m²) 136,20	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

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 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 Antigo
11 - Limites do Bairro	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) 177,84	04 - Testada/Frente (em metros) 7,92
05 - Fundos (em metros) 8,06	06 - Lado Direito (em metros) 22,40
07 - Lado Esquerdo (em metros) 22,20	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? 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 - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
--	---

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Erico de Araújo Ramalho; CAU/CREA: 1920306390;Data da Vistoria: 24/03/2026. O imóvel é composto por: 5 Vagas. 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. Localização: 5°01'41.0"S 42°48'20.0"W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Rivadávia Braz de Oliveira, SN/0 , Angelim Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 299,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-angelim-bairros-teresina-299m2-venda-RS200000-id-2702414275/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 180.000,00
	Endereço Avenida Centenário, SN/0 , Aeroporto Tipo de Imóvel Imóvel Misto (Comercial) Qtd. Quartos 1 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 112,00 Valor R\$ 180.000,00 Idade aparente 50 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-aeroporto-bairros-teresina-45m2-venda-RS180000-id-2708229082/
AMOSTRA 3	R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Desembargador Flávio Furtado, SN/0 , Poti Velho Tipo de Imóvel Imóvel Misto (Comercial) Qtd. Quartos 1 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 65,00 Valor R\$ 180.000,00 Idade aparente 35 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 160,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-poti-velho-bairros-teresina-65m2-venda-RS180000-id-2719461952/
AMOSTRA 4	R\$ 180.000,00
	Endereço Rodovia BR-343, SN/0 , Novo Uruguai Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 180.000,00 Área do terreno 295,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-novo-uruguai-bairros-teresina-295m2-venda-RS180000-id-2673382476/
AMOSTRA 5	R\$ 150.000,00
	Endereço R. Félix Pacheco, 1657/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 211,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-centro-bairros-teresina-211m2-venda-RS100000-id-2671518001/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
2	50	Regular	70	71,43	0,025	20	0,497
3	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
	136,20	R\$ 2.951,49	0,67	0,313	R\$ 1.363,39	R\$ 185.693,72
1						
2	112,00	R\$ 2.951,49	0,49	0,497	R\$ 730,42	R\$ 81.807,37
3	65,00	R\$ 2.951,49	0,67	0,313	R\$ 1.362,60	R\$ 88.568,78
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fisca	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit.	Final
1	299,00	R\$ 200.000,00	R\$ 668,90	1,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,030	S	R\$ 644,15	
2	200,00	R\$ 98.192,63	R\$ 490,96	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,030	S	R\$ 455,12	
3	160,00	R\$ 91.431,22	R\$ 571,45	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,970	S	R\$ 498,87	
4	295,00	R\$ 180.000,00	R\$ 610,17	1,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,070	S	R\$ 587,59	
5	211,00	R\$ 150.000,00	R\$ 710,90	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,040	S	R\$ 665,40	

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Fator Extra II), F7 (Fator Extra III), F8 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 570,23	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 399,16	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 741,30
-------------------	------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 570,23	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 507,92	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 632,53
-------------------	------------------------------------	---	---

Desvio padrão 91,056	Coef. Variação 15,9684	T de Student 1,53	Intervalo Confiabilidade 0,2185
-------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 177,84	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 570,23	Valor parcial (R\$) R\$ 101.409,26
Área construída averbada (m²) 136,20	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.363,39	Valor parcial (R\$) R\$ 185.693,72

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 287.102,99
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 287.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 201.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 287.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 23 de Abril de 2026

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



RUA



RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO FRONTAL



VIZNHO ESQUERDO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



Croqui de localização



Croqui das amostras