

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 09/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente VAQUINHA COMERCIO PRODUTOS LACTEOS EIREL	CPF/CNPJ 31.532.231/0001-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA RUBI	Número 101	Complemento	
Bairro Biquinha	Município Tucumã	UF PA	CEP 68385000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6564	Núm. Registro de Imóveis 1º O.R.I. de Tucumã/PA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
323,75m²	218,05m²
R\$ 205,62/m²	R\$ 3.448,66/m²
R\$ 66.570,23	R\$ 751.980,09
VALOR DE MERCADO	
R\$ 819.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 589.000,00	

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	10
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	218,05
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	218,05
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
218,05	0,00
23 - Face do Imóvel	
Sul	
24 - Cômodos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
323,75	10,96
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,69	29,77
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
30,14	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	VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
VISTORIA EXTERNA	>>> Áreas conforme documentação: - Terreno = 323,75 m² - Construção = 218,05 m² >>> Obs.: 1- Localização do imóvel: 6°45'40.1"S 51°09'11.1"W 2- Dados do vistoriador: Eng. Mayra Sousa Pinheiro - CREA: 1016098880 3- Vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 80.000,00
-----------	---------------

	Endereço Av. Oscar Niemeyer, Sn/- , Setor JK	
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 80.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano
URL https://pa.mgfmoveis.com.br/lote-12x30-setor-jk-venda-pa-tucuma-por-tras-do-petroposto-xingu-301099548		

AMOSTRA 2	R\$ 70.000,00
-----------	---------------

	Endereço R. Brilhante, Sn/- , Biquinha	
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 70.000,00	
Área do terreno 449,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.instagram.com/reels/DCPOWYfOw9R/		

AMOSTRA 3	R\$ 50.000,00
-----------	---------------

	Endereço Avenida Paraná, Sn/- , Paineras
Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 50.000,00
Área do terreno	Padrão terreno
300,00	Médio
URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1528900108898198/?ref=share_attachment	

AMOSTRA 4	R\$ 70.000,00
-----------	---------------

	Endereço Rua 02, Sn/- , Tapajos	
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 70.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
225,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.imobiliariatucuma.com.br/imovel/venda/lote_residencial/tucuma/tapajos/_terreno_a_venda_/173699		

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------



Endereço	R. Coelho de Oliveira, Sn/- , Maracanã		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	0	0	0
Área privativa	Valor		
65,00	R\$ 180.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
225,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.facebook.com/commerce/listing/1532726031904635/?ref=share_attachment			

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

			
Endereço R. Coelho de Oliveira, Sn/- , Maracanã			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	0	0	0
Área privativa	Valor		
65,00	R\$ 180.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1532726031904635/?ref=share_attachment			

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------



R. Coelho de Oliveira, Sn/- , Maracanã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	0	0	0
Área privativa	Valor		
65,00	R\$ 180.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.facebook.com/commerce/listing/1532726031904635/?ref=share_attachment			

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	65,00	R\$ 180.000,00	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Coelho de Oliveira, Sn/- , Maracanã		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	0	0	0
Área privativa	Valor		
65,00	R\$ 180.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1532726031904635/?ref=share_attachment			

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

			
Endereço		R. Coelho de Oliveira, Sn/- , Maracanã	
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	0	0	0
Área privativa	Valor		
65,00	R\$ 180.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.facebook.com/commerce/listing/1532726031904635/?ref=share_attachment			

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

Método Evolutivo	III	II
------------------	-----	----

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Aplicando	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,004

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

2

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
---	----	---------	----	-------	-------	----	-------

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	218,05	R\$ 2.120,13	1,78	0,084	R\$ 3.448,66	R\$ 751.980,09

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. Coelho de Oliveira, Sn/- , Maracanã		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	0	0	0
Área privativa	Valor		
65,00	R\$ 180.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1532726031904635/?ref=share_attachment			

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

5	65,00	R\$ 2.120,13	0,79	0,164	R\$ 1.393,13	R\$ 90.553,38
---	-------	--------------	------	-------	--------------	---------------

AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
-----------	----------------

1	360,00	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 206,00
---	--------	---------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



VISTA LOGRADOURO



VISTA LOGRADOURO



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



Vizinho à direita



Vizinho à direita - identificação



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda- identificação

