

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010088298	Data Solicitação 02/07/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente TICYANO RODRIGUES MORORÓ	CPF/CNPJ 461.925.143-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA MANOEL RUFINO MAGALHAES FILHO	Número 273	Complemento	
Bairro PLANALTO PIRACICABA	Município Santa Quitéria	UF CE	CEP 62280000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6.574	Núm. Registro de Imóveis CNM: 019315.2.0006574-90	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
123,55m²	79,24m²
R\$ 267,01/m²	R\$ 2.076,66/m²
R\$ 32.989,49	R\$ 164.554,76
VALOR DE MERCADO	
R\$ 198.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 133.000,00	

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) 20
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 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 79,24
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 79,24
21 - Área Averbada (em m²) 79,24	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

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

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

123,55

04 - Testada/Frente (em metros)

4,32

05 - Fundos (em metros)

4,32

06 - Lado Direito (em metros)

28,60

07 - Lado Esquerdo (em metros)

28,60

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?

Não

05 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 79,24m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 - Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Externa

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Derik Paiva Farias; CAU/CREA: 619374217;Data da Vistoria: 08/07/2026. Coordenadas: -4.340861, -40.151222.

Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 95.000,00



Endereço
Rua Wagner Andrade, 0 , Wagner Andrade

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 95.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/ebcimobiliaria?locale=pt_BR

AMOSTRA 2

R\$ 48.000,00



Endereço
Rua Antonio Aires Cordeiro, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 48.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
160,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://casa8imobiliaria.com/imoveis/venda/lote/rua-antonio-aires-cordeiro-vila-ramalho-lote-2/201510>

AMOSTRA 3

R\$ 45.000,00



Endereço
Rua Antonio Aires Cordeiro, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 45.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
155,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://casa8imobiliaria.com/imoveis/venda/lote/rua-antonio-aires-cordeiro-vila-ramalho-lote-1/201508#prettyPhoto>

AMOSTRA 4

R\$ 140.000,00



Endereço
Rua dos Tabajaras, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	0

Área privativa	Valor
50,00	R\$ 140.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Baixo	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
138,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://imobiliariajf.com/>

AMOSTRA 5

R\$ 150.000,00



Endereço
Rua Doutor Moura Fé, 0 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
50,00	R\$ 150.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Baixo	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
138,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://casa8imobiliaria.com/imoveis/venda/casa/rua-vicente-leite-de-oliveira-n-402-bairro-vila-ramalho-cep-62-900-000/201470>

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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1							
2							
3							
4	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
5	1	Nova(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	79,24	R\$ 2.364,77	1,05	0,164	R\$ 2.076,66	R\$ 164.554,76	
1							
2							
3							
4	50,00	R\$ 2.364,77	0,91	0,033	R\$ 2.080,93	R\$ 104.046,33	
5	50,00	R\$ 2.364,77	0,91	0,006	R\$ 2.139,03	R\$ 106.951,45	

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	432,00	R\$ 95.000,00	R\$ 219,91	1,00	0,90	1,17	1,00	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 231,56
2	160,00	R\$ 48.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 286,20
3	155,00	R\$ 45.000,00	R\$ 290,32	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 279,58
4	138,00	R\$ 35.953,67	R\$ 260,53	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 248,55
5	138,00	R\$ 43.048,55	R\$ 311,95	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 289,17

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 267,01	R\$ 186,91	R\$ 347,12

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 267,01	R\$ 249,52	R\$ 284,51
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
25.5678	9.5755	1.53	0.131

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
123,55	R\$ 267,01	R\$ 32.989,49
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
79,24	R\$ 2.076,66	R\$ 164.554,76

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 197.544,25
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 198.000,00
Fator de liquidez	0,6734
Valor de venda forçada	R\$ 133.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 198.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Derik Paiva Farias; CAU/CREA: 619374217; Data da Vistoria: 08/07/2026. Coordenadas: -4.340861, -40.151222.

Devido a falta de elementos comparativos na cidade do avaliando, foi utilizado amostras em cidades próximas, analisando as diferenças das mesmas diferenciando em seu fator localização.

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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Julho 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 do avaliando



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Identificação de logradouro



Identificação do avaliando



Medidor de energia



Hidrômetro



Avaliando



Avaliando



Vizinho à direita



Idenitificação de vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vzinho frontal



Mapa de amostras



Mapa av