

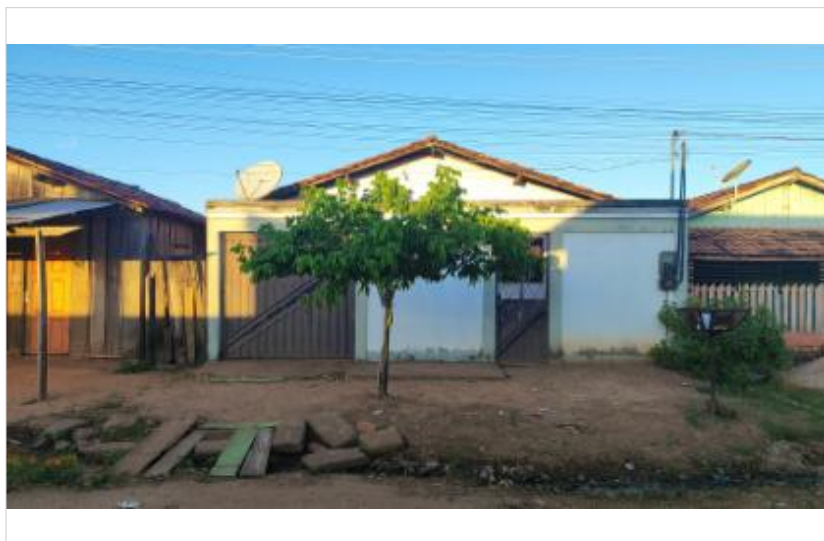
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 41368756	Data Solicitação 18/06/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ALINE ALVES DE LIMA		CPF/CNPJ 029.096.532-26

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jane Cláudio Cruz	Número 423	Complemento	
Bairro São Domingos do Araguaia	Município São Domingos do Araguaia	UF PA	CEP 68520000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3124	Núm. Registro de Imóveis 03.866-1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE MERCADO

R\$ 235.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 165.000,00

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) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 100,64
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 100,64
21 - Área Averbada (em m²) 100,64	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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) 168,80	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros) 8,00	06 - Lado Direito (em metros) 21,10
07 - Lado Esquerdo (em metros) 21,30	08 - Fração Ideal (em %) 1,00

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 IPTU consta construção da casa possui 82,80m² e terreno de 160m², porém in loco o mesmo possui uma área construída de 100,64m² e terreno de 168,80m² conforme descrito na matrícula.	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 - morador (irmão da proprietária)	02 - Nome Acompanhante Vistoria Iranildes
03 - Contato Telefônico Acompanhante +55 94 9197-0391	04 - Observações Finais .

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 230.000,00
	<p>Endereço Avenida Transamazônica, 0 , Cidade Nova</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 2</p> <p>Qtd. Banheiros 1</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 80,00</p> <p>Valor R\$ 230.000,00</p> <p>Idade aparente 40</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação Regular</p> <p>Área do terreno 300,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-belo-horizonte-maraba-pa-2963917193.html</p>
AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
	<p>Endereço Avenida Transamazônica, 0 , Cidade Nova</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 2</p> <p>Qtd. Banheiros 1</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 70,00</p> <p>Valor R\$ 350.000,00</p> <p>Idade aparente 1</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação Nova(até 5 anos)</p> <p>Área do terreno 153,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-novo-horizonte-maraba-pa-2967298161.html</p>
AMOSTRA 3	R\$ 450.000,00
	<p>Endereço Avenida Transamazônica, 0 , Cidade Nova</p> <p>Tipo de Imóvel Casa</p> <p>Qtd. Quartos 3</p> <p>Qtd. Banheiros 3</p> <p>Qtd. Vagas 2</p> <p>Área privativa 200,00</p> <p>Valor R\$ 450.000,00</p> <p>Idade aparente 25</p> <p>Padrão de acabamento Médio</p> <p>Estado de conservação Regular</p> <p>Área do terreno 200,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-por-r-450.000-00-3000822747.html</p>
AMOSTRA 4	R\$ 70.000,00
	<p>Endereço Rua das Castanheiras, 0 , Novo Horizonte</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 70.000,00</p> <p>Área do terreno 360,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-loteamento-novo-progresso-2963958154.html</p>
AMOSTRA 5	R\$ 100.000,00
	<p>Endereço Rua das Castanheiras, 0 , Novo Horizonte</p> <p>Tipo de Imóvel Terreno - Lote</p> <p>Valor R\$ 100.000,00</p> <p>Área do terreno 500,00</p> <p>Padrão terreno Médio</p> <p>Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-499-m-por-r-100.000-00-3012704819.html</p>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313	
1	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454	
2	1	Nova(até 5 anos)	60	1,67		20	0,006	
3	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250	
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	100,64	R\$ 2.469,68	1,07	0,313	R\$ 1.816,49	R\$ 182.811,97	
1	80,00	R\$ 2.469,68	1,25	0,454	R\$ 1.685,56	R\$ 134.844,53	
2	70,00	R\$ 2.469,68	1,74	0,006	R\$ 4.271,46	R\$ 299.002,18	
3	200,00	R\$ 2.469,68	1,07	0,250	R\$ 1.981,92	R\$ 396.383,64	
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	300,00	R\$ 95.155,47	R\$ 317,18	1,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,170	S	R\$ 334,00
2	153,00	R\$ 50.997,82	R\$ 333,32	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,070	S	R\$ 320,99
3	200,00	R\$ 53.616,36	R\$ 268,08	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,140	S	R\$ 275,05
4	360,00	R\$ 70.000,00	R\$ 194,44	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,190	S	R\$ 208,25
5	500,00	R\$ 100.000,00	R\$ 200,00	1,00	0,90	1,14	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	-	1,240	S	R\$ 223,20

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 272,30	R\$ 190,61	R\$ 353,99

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 272,30	R\$ 233,75	R\$ 310,85

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
56.3416	20.6912	1.53	0.2832

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
168,80	R\$ 272,30	R\$ 45.963,70	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
100,64	R\$ 1.816,49	R\$ 182.811,97	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 228.775,66
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 229.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 160.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 235.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada final	R\$ 165.000,00

■ A fim de não comprometer a operação, o Banco Santander Brasil (S.A) assume o valor mencionado acima para efeito de garantia imobiliária por mera liberalidade, conta e risco. Sendo o Avaliador isento de responsabilidade pelos valores estimados, mantendo-se os dados técnicos por ele elaborados.

COMENTÁRIOS	
Fator Extra I - Localização	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 22 de Abril de 2026

ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação, e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel analisado, 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.

21/06/2025 17:45

5°33'11"S / 48°43'44"W



Fachada

21/06/2025 17:46

5°33'11"S / 48°43'44"W



Identificação do imóvel

21/06/2025 17:45

5°33'11"S / 48°43'44"W



Frente

21/06/2025 17:45

5°33'11"S / 48°43'44"W



Frente

21/06/2025 17:41

5°33'11"S / 48°43'44"W



Quarto simples

21/06/2025 17:41

5°33'11"S / 48°43'44"W



Quarto simples

21/06/2025 17:41

5°33'11"S / 48°43'44"W



Suite

21/06/2025 17:41

5°33'11"S / 48°43'44"W



Suite

21/06/2025 17:42

5°33'11"S / 48°43'44"W



Banheiro da suíte

21/06/2025 17:42

5°33'11"S / 48°43'44"W



Banheiro da suíte

21/06/2025 17:42

5°33'11"S / 48°43'44"W



Suite

21/06/2025 17:42

5°33'11"S / 48°43'44"W



Sala de jantar

21/06/2025 17:42

5°33'11"S / 48°43'44"W



Sala de jantar

21/06/2025 17:43

5°33'11"S / 48°43'44"W



Sala de jantar

21/06/2025 17:43

5°33'11"S / 48°43'44"W



Banheiro social

21/06/2025 17:43

5°33'11"S / 48°43'44"W



Banheiro social

21/06/2025 17:43

5°33'11"S / 48°43'44"W



Lavanderia e cozinha

21/06/2025 17:43

5°33'11"S / 48°43'44"W



Lavanderia e cozinha

21/06/2025 17:43

5°33'11"S / 48°43'44"W



Corredor lateral

21/06/2025 17:44

5°33'11"S / 48°43'44"W



Cozinha e lavanderia

21/06/2025 17:44

5°33'11"S / 48°43'44"W



Fundos

21/06/2025 17:44

5°33'11"S / 48°43'44"W



Fundos

21/06/2025 17:44

5°33'11"S / 48°43'44"W



Sala de estar

21/06/2025 17:44

5°33'11"S / 48°43'44"W



Sala de estar

21/06/2025 17:45

5°33'11"S / 48°43'44"W



Varanda e garagem

21/06/2025 17:46

5°33'11"S / 48°43'44"W



Luz

21/06/2025 17:46

5°33'11"S / 48°43'44"W



Luz



Rua

21/06/2025 17:46

5°33'11"S / 48°43'45"W



Rua



Vizinho esquerdo

21/06/2025 17:46

5°33'11"S / 48°43'45"W



Vizinho direito



Croqui de localização do avaliando



Croqui polígono do terreno



Croqui de localização das amostras