

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010271107	Data Solicitação 29/05/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MÁRCIO VINÍCIUS PERES LEITE PASSOS	CPF/CNPJ 964.547.841-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA 11	Número 100	Complemento	
Bairro SETOR BREJO DO PINTO II	Município Estreito	UF MA	CEP 65975000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11.814	Núm. Registro de Imóveis O.R.I. de Estreito/MA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
325,47m²	150,00m²
R\$ 120,88/m²	R\$ 1.684,21/m²
R\$ 39.342,47	R\$ 252.632,18
VALOR DE MERCADO	
R\$ 292.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 210.000,00	

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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 150,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 150,00
21 - Área Averbada (em m²) 150,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

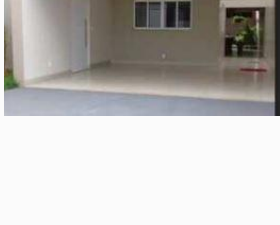
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
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) 325,47	04 - Testada/Frente (em metros) 14,15
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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? 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 - EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante EXTERNA	04 - Observações Finais 6°33'57.5"S 47°25'19.0"W Kayc Teles 1121385745 AT 325,47 14,15m testada AC 150,00m²

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 40.000,00
	Endereço R. Ademar de Barros, Sn/-, RESIDENCIAL ALVORADA Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 360,00 URL https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/terreno-a-venda-estrito-ma-rua-ademar-de-barros-507-1463627814	Valor R\$ 40.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 50.000,00
	Endereço Av. Brasil, Sn/-, RESIDENCIAL ALVORADA Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 375,00 URL https://ma.mgfmoveis.com.br/terreno-bela-vista-venda-ma-o-imovel-lote-na-no-loteamento-bela-vista-a-venda-por-304908161	Valor R\$ 50.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 170.000,00
	Endereço R. Bandeirantes, Sn/-, RESIDENCIAL ALVORADA Tipo de Imóvel Casa Área privativa 70,00 Idade aparente 20 Área do terreno 240,00 URL https://ma.mgfmoveis.com.br/casa-bandeirante-02-venda-ma-casa-localizada-na-rua-bandeirante-02-bairro-306688491	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 170.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 1 Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 4		R\$ 160.000,00
	Endereço R. João Castelo, Sn/-, RESIDENCIAL ALVORADA Tipo de Imóvel Casa Área privativa 150,00 Idade aparente 40 Área do terreno 515,00 URL https://ma.mgfmoveis.com.br/casa-joao-castelo-venda-ma-casa-localizada-na-rua-joao-castelo-centro-307030116	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 160.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 1 Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 5		R\$ 1.200.000,00
	Endereço R. Bandeirantes, Sn/-, RESIDENCIAL ALVORADA Tipo de Imóvel Casa Área privativa 231,00 Idade aparente 1 Área do terreno 450,00 URL https://ma.mgfmoveis.com.br/casa-averbada-band-02-venda-ma-casa-moderna-e-completa-r-pronta-para-morar-308972536	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 1.200.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 1 Estado de conservação Nova(até 5 anos) Topografia Terreno Plano Qtd. Vagas 1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068									
1																
2																
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
4	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370									
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	150,00	R\$ 1.981,36	0,91	0,068	R\$ 1.684,21	R\$ 252.632,18										
1																
2																
3	70,00	R\$ 1.981,36	1,20	0,164	R\$ 1.987,70	R\$ 139.139,02										
4	150,00	R\$ 1.981,36	0,58	0,370	R\$ 719,00	R\$ 107.849,39										
5	231,00	R\$ 1.981,36	2,44	0,006	R\$ 4.797,63	R\$ 1.108.253,32										
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	360,00	R\$ 40.000,00	R\$ 111,11	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 103,00
2	375,00	R\$ 50.000,00	R\$ 133,33	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 124,80
3	240,00	R\$ 30.860,98	R\$ 128,59	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 107,63
4	515,00	R\$ 52.150,61	R\$ 101,26	1,20	0,90	1,06	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,260	S	R\$ 114,83
5	450,00	R\$ 91.746,68	R\$ 203,88	0,80	0,90	1,04	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 154,13
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

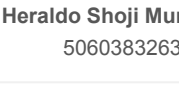
HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 120,88	R\$ 84,62	R\$ 157,14

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 120,88	R\$ 106,97	R\$ 134,79
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
20.3292	16.8179	1.53	0.2301

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²) 325,47	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 120,88	Valor parcial (R\$) R\$ 39.342,47
Área construída averbada (m²) 150,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.684,21	Valor parcial (R\$) R\$ 252.632,18

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 291.974,64
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 292.000,00
Fator de liquidez	0,7186
Valor de venda forçada	R\$ 210.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 292.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 2 de Junho 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.	



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA



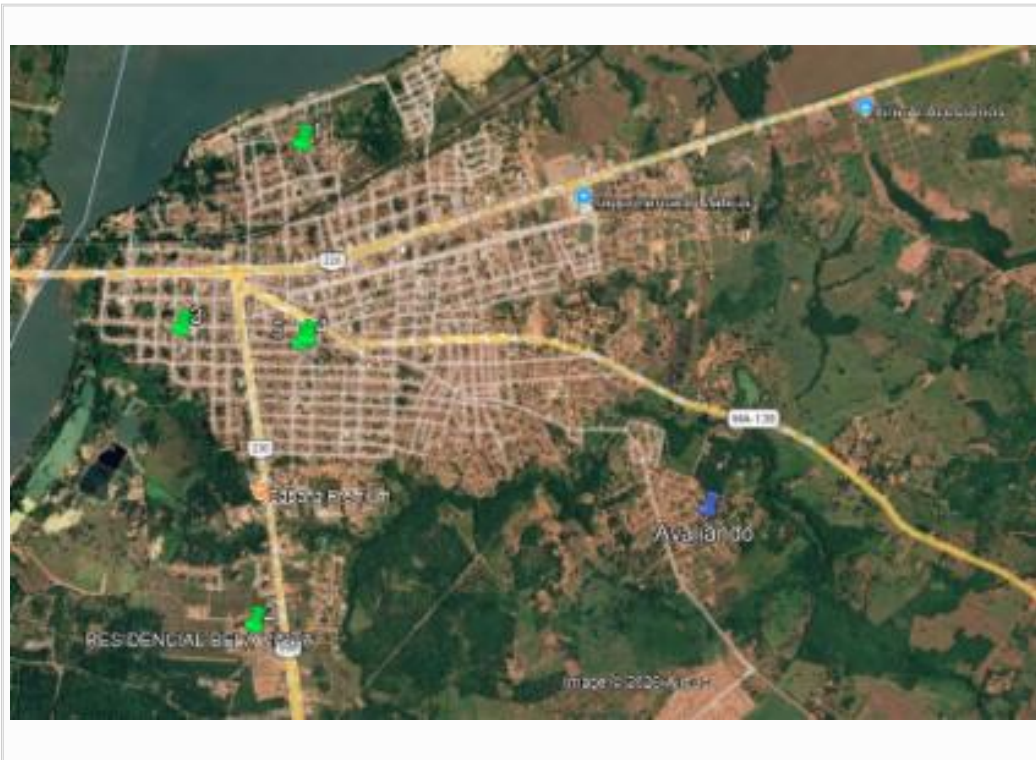
LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



ELEMENTOS