

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010484334	Data Solicitação 18/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente WELLINGTON OLIVEIRA SILVA	CPF/CNPJ 097.071.196-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Estrela Guia	Número s/n	Complemento Quadra 05 - Lote 24		
Bairro Jardim Mariazinha	Município Xinguara	UF PA	CEP 68555970	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.290	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE XINGUARA		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	107,39m²
R\$ 207,42/m²	R\$ 2.880,52/m²
R\$ 41.484,27	R\$ 309.339,28
VALOR DE MERCADO	
R\$ 351.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 246.000,00	

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 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 0	12 - N° de Dormitórios 0										
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0										
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura										
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 0,00										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 107,39										
21 - Área Averbada (em m²) 107,39	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel Sul											
24 - Cômodos											
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>Vistoria externa</td><td>1</td><td>Vistoria externa</td><td>Vistoria externa</td><td>Vistoria externa</td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa							

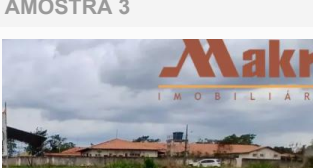
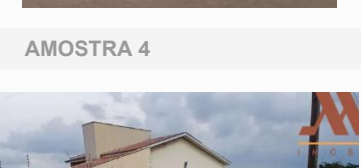
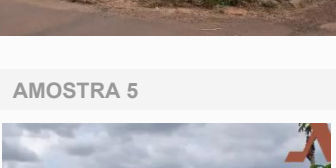
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	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) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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 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. Dados do Vistoriador: Nome: Raquel Sacramento da Silva Lima; CAU/CREA: A1305581;Data da Vistoria: 20/03/2026. Coordenadas: -7.095556, -49.959389.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 65.000,00
	Endereço Rua Nove, 0/0 , Jardim América Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 250,00 URL https://www.makroimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-america-em-xinguara/82308	Valor R\$ 65.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 105.000,00
	Endereço Rua Rio Grande do Sul, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 405,00 URL https://www.makroimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-centro-em-xinguara/82298	Valor R\$ 105.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 50.000,00
	Endereço Rua Guanabara, 0/0 , Selectas Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 250,00 URL https://www.makroimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-selectas-em-xinguara/82322	Valor R\$ 50.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5%
AMOSTRA 4		R\$ 70.000,00
	Endereço Rua Nove, 0/0 , Jardim América Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 250,00 URL https://www.makroimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-america-em-xinguara/82286	Valor R\$ 70.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 80.000,00
	Endereço Rua Manganês, 0/0 , Jardim América Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 250,00 URL https://www.makroimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-america-em-xinguara/82340	Valor R\$ 80.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano

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	Regular	70	14,29	0,025				20				0,084					
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																		
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)				Valor Final									
Avaliando	107,39	R\$ 2.269,15	1,39	0,084	R\$ 2.880,52				R\$ 309.339,28									
1																		
2																		
3																		
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	250,00	R\$ 65.000,00	R\$ 260,00	0,80	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 201,24		
2	405,00	R\$ 105.000,00	R\$ 259,26	0,80	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 207,67		
3	250,00	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00	0,80	0,90	1,06	1,05	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 163,80		
4	250,00	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00	0,80	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 216,72		
5	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	0,80	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 247,68		
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																		
HOMOGENEIZAÇÃO																		
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 207,42		R\$ 145,19				R\$ 269,65											
SANEAMENTO																		
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)											
5	R\$ 207,42		R\$ 186,76				R\$ 228,09											
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade											
30.2006	14.56		1.53				0.1993											
DETALHAMENTO DOS VALORES																		
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)			Valor parcial (R\$)													
200,00		R\$ 207,42			R\$ 41.484,27													
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)													
107,39		R\$ 2.880,52			R\$ 309.339,28													
QUADRO DE RESUMO																		
Valor de avaliação			R\$ 350.823,55															

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 350.823,55
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 351.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 246.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 351.000,00

COMENTÁRIOS	
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. Dados do Vistoriador: Nome: Raquel Sacramento da Silva Lima; CAU/CREA: A1305581;Data da Vistoria: 20/03/2026. Coordenadas: -7.095556, -49.959389.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Março 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



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho da frente



Fachada



Fachada



Medidor de energia



Medidor de água



Croqui do avaliando



Croqui das amostras