

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010559101	Data Solicitação 09/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável	CREA
Proponente Francisco Deuzimar Inacio De Oliveira Ne	CPF/CNPJ 031.026.504-57	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maria Clara da Conceição	Número 188	Complemento Casa 4		
Bairro Abolição	Município Mossoró	UF RN	CEP 59617325	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 39.195	Núm. Registro de Imóveis 6		

RESUMO



10 de jun. de 2026, 15:14:23

-5.155294, -37.365589

Rua Maria Clara da Conceição, 176-1338

Lt. Pousada Termas

Mossoró RN

59617-325

Brasil

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

100,87m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.604,72/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 364.000,00

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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 100,87
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 100,87
21 - Área Averbada (em m²) 100,87	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
Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Comércio
Comércio
Outro - Comércio

06 - Localização

Suburbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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)

360,00

04 - Testada/Frente (em metros)

0,63

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

08 - Fração ideal (em %)

27,48

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 - Vistoria externa - Sem acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa - Sem acompanhante

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

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: Ana Conceição Fernandes Silva; CAU/CREA: A140888-7; Data da Vistoria: 10/06/2026. Coordenadas: -5.14921, -37.36935. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. A área de 360m² de terreno informada na matrícula corresponde à área total, sendo a área correspondente ao avaliando equivalente à fração ideal de 27,48. Para fins de cálculos, a área do terreno não foi considerada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 460.000,00



Endereço
Rua Nisia Floresta, 1014/- , Boa Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	4

Área privativa
150,00

Valor
R\$ 460.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-boa-vista-bairros-mossoro-com-garagem-150m2-venda-RS460000-id-2756618862/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 350.000,00



Endereço
Rua Francisco Solon, 220/- , Boa Vista

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

Área privativa
140,00

Valor
R\$ 350.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
130,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-boa-vista-bairros-mossoro-com-garagem-140m2-venda-RS350000-id-2603962579/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 400.000,00



Endereço
Rua Amaro Cavalcante, 350/- , Bom Jardim

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	3	1

Área privativa
120,00

Valor
R\$ 400.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
140,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.barettaimoveis.com.br/imovel/4210506/casa-venda-mossoro-rn-bom-jardim>

AMOSTRA 4

R\$ 400.000,00



Endereço
Rua Romualdo Galvão, 217/- , Alto da Conceição

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1

Área privativa
130,00

Valor
R\$ 400.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.barettaimoveis.com.br/imovel/4060695/casa-venda-mossoro-rn-alto-da-conceicao>

AMOSTRA 5

R\$ 330.000,00



Endereço

Rua Doutor Almino Afonso, 29/- , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

1

Área privativa

150,00

Valor

R\$ 330.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Baixo

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

110,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.barettaimoveis.com.br/imovel/4095986/casa-venda-mossoro-rn-centro>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

II

Grau de fundamentação

III

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	150,00	R\$ 3.066,67	0,90	1,14	1,02	1,05	-	-	-	-	-	1,210	S	R\$ 3.339,60
2	140,00	R\$ 2.500,00	0,90	1,14	1,35	1,04	-	-	-	-	-	1,530	S	R\$ 3.442,50
3	120,00	R\$ 3.333,33	0,90	1,14	1,24	1,04	-	-	-	-	-	1,420	S	R\$ 4.260,00
4	130,00	R\$ 3.076,92	0,90	1,00	1,35	1,07	-	-	-	-	-	1,420	S	R\$ 3.932,30
5	150,00	R\$ 2.200,00	0,90	1,14	1,35	1,05	-	-	-	-	-	1,540	S	R\$ 3.049,20
		R\$ 2.835,38												R\$ 3.604,72

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 3.604,72

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 2.523,30

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 4.686,14

SANEAMENTO

Nº elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 3.604,72

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 3.272,69

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 3.936,75

Desvio padrão

485.2582

Coef. Variação

13.4617

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.1842

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

100,87

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 3.604,72

Valor parcial (R\$)

R\$ 363.608,17

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 363.608,17

Fator de liquidez

0,6759

Valor de venda forçada

R\$ 246.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 364.000,00****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: Ana Conceição Fernandes Silva; CAU/CREA: A140888-7; Data da Vistoria: 10/06/2026. Coordenadas: -5.14921, -37.36935. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. A área de 360m² de terreno informada na matrícula corresponde à área total, sendo a área correspondente ao avaliando equivalente à fração ideal de 27,48. Para fins de cálculos, a área do terreno não foi considerada.



Fachada



Fachada



Identificação avaliando



Medidores



Vizinho à direita



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Identificação logradouro



Croqui localização



Croqui amostras