

DADOS DO PEDIDO

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante Santander | N° do Pedido | Data Solicitação 05/05/2025 |
| Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata | CREA 5060383263 |
| Proponente ADSON SILVA OLIVEIRA | | CPF/CNPJ 046.409.493-32 |

DADOS DO IMÓVEL

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| Endereço RUA PROJETADA 01 | Número S/N | Complemento Quadra E, Lote 20 | |
| Bairro Loteamento Cajueiro | Município Mauriti | UF CE | CEP 63210000 |
| Tipo do imóvel Casa | Matrícula 5434 | Núm. Registro de Imóveis 01.770-7 | IPTU |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

250,00m²

R\$ 119,50/m²

R\$ 29.873,81

ÁREA CONSTRUÍDA

256,75m²

R\$ 1.646,49/m²

R\$ 422.736,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 453.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 312.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO | |
|--|--|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa | 02 - Tipo de Implantação Isolado |
| 03 - Índice 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 2 |
| 11 - N° de Banheiros 2 | 12 - N° de Dormitórios 2 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas 1 | 14 - N° de Vagas Descobertas 1 |
| 15 - N° de Vagas Privativas 2 | 16 - Fachada Principal Pintura |
| 17 - Esquadrias Alumínio | 18 - Área Privativa (em m²) 256,75 |
| 19 - Área Comum (em m²) 0 | 20 - Área Total (em m²) 256,75 |
| 21 - Área Averbada (em m²) 256,75 | 22 - Área não Averbada (em m²) 0 |
| 23 - Face do Imóvel | |

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 Iluminação Pública Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação Asfalto | 04 - Restritivos Nenhum |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais Parque | 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) 250 | 04 - Testada/Frente (em metros) 10 |
| 05 - Fundos (em metros) 10 | 06 - Lado Direito (em metros) 25 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros) 25 | 08 - Fração ideal (em %) 100 |

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 256,75m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²). | 06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim |
| 07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim | 08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim |
| 09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim | 10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim |
| 11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim | 12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim |
| 13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim | 14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim |
| 15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim | 16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim |
| 17 - 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 Vistoria externa |

AMOSTRAS

| | |
|------------------|--|
| AMOSTRA 1 | R\$ 26.000,00 |
| | Endereço Avenida Senhor Martins, 0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 26.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mauriti-200m2-venda-RS26000-id-2736986192/?source=ranking%2Cp |
| AMOSTRA 2 | R\$ 28.000,00 |
| | Endereço Rua Padre Argemiro Rolim, 0 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 28.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://ce.olx.com.br/regiao-de-juazeiro-do-norte-e-sobral/terrenos/otes-parcelados-em-mauriti-ce-1343956746 |
| AMOSTRA 3 | R\$ 28.480,00 |
| | Endereço Av. do Contorno, 0 , Bela Vista I Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 28.480,00 Área do terreno 160,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.patosimoveis.com/imovel/3632547/loteamento-venda-mauriti-ce-lot-portal-mauriti |
| AMOSTRA 4 | R\$ 29.000,00 |
| | Endereço Rua Doutor Luciano Torres de Melo, 0 , Jardim Gonzaga Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 29.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-gonzaga-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-200m2-venda-RS29000-id-2668985895/?source=ranking%2Cp |
| AMOSTRA 5 | R\$ 25.000,00 |
| | Endereço Rua Alice Matias de Melo, 0 , Monsenhor Francisco Murilo de Sá Barreto Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 25.000,00 Área do terreno 160,00 Padrão terreno Popular Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-monsenhor-francisco-murilo-de-sa-barreto-bairros-juazeiro-do-norte-160m2-venda-RS25000-id-2786617130/?source=ranking%2Cp |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | | |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Método Evolutivo | III | II |

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

| | 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 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

| | Área (m²) | CUB (R\$/m³) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m³) | Valor Final |
|-----------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Avaliando | 256,75 | R\$ 1.941,24 | 0,91 | 0,068 | R\$ 1.646,49 | R\$ 422.736,99 |
| 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 | 200,00 | R\$ 26.000,00 | R\$ 130,00 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,950 | S | R\$ 111,15 |
| 2 | 200,00 | R\$ 28.000,00 | R\$ 140,00 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,950 | S | R\$ 119,70 |
| 3 | 160,00 | R\$ 28.480,00 | R\$ 178,00 | 0,90 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,850 | S | R\$ 136,17 |
| 4 | 200,00 | R\$ 29.000,00 | R\$ 145,00 | 0,90 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,850 | S | R\$ 110,93 |
| 5 | 160,00 | R\$ 25.000,00 | R\$ 156,25 | 0,90 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,850 | S | R\$ 119,53 |

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

HOMOGENEIZAÇÃO

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 119,50 | R\$ 83,65 | R\$ 155,34 |

SANEAMENTO

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5 | R\$ 119,50 | R\$ 112,47 | R\$ 126,52 |

| | | | |
|----------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
| 10,2614 | 8,5873 | 1,53 | 0,1175 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

| | | |
|----------------------|------------------------|----------------------|
| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 250,00 | R\$ 119,50 | R\$ 29.873,81 |

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 256,75 | R\$ 1.646,49 | R\$ 422.736,99 |

QUADRO DE RESUMO

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Valor de avaliação | R\$ 452.610,80 |
| Fator de ajuste do mercado | 1,0 |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 453.000,00 |
| Fator de liquidez | 0,6894 |
| Valor de venda forçada | R\$ 312.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|--|-----------------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 453.000,00 |
|--|-----------------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 9 de Maio de 2025

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 avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Ident. avaliando



Ident. Vizinho direito



Vizinho frente



Fachada avaliando



Medidor energia



Vista da Rua



Hidrômetro



Vizinho esquerdo



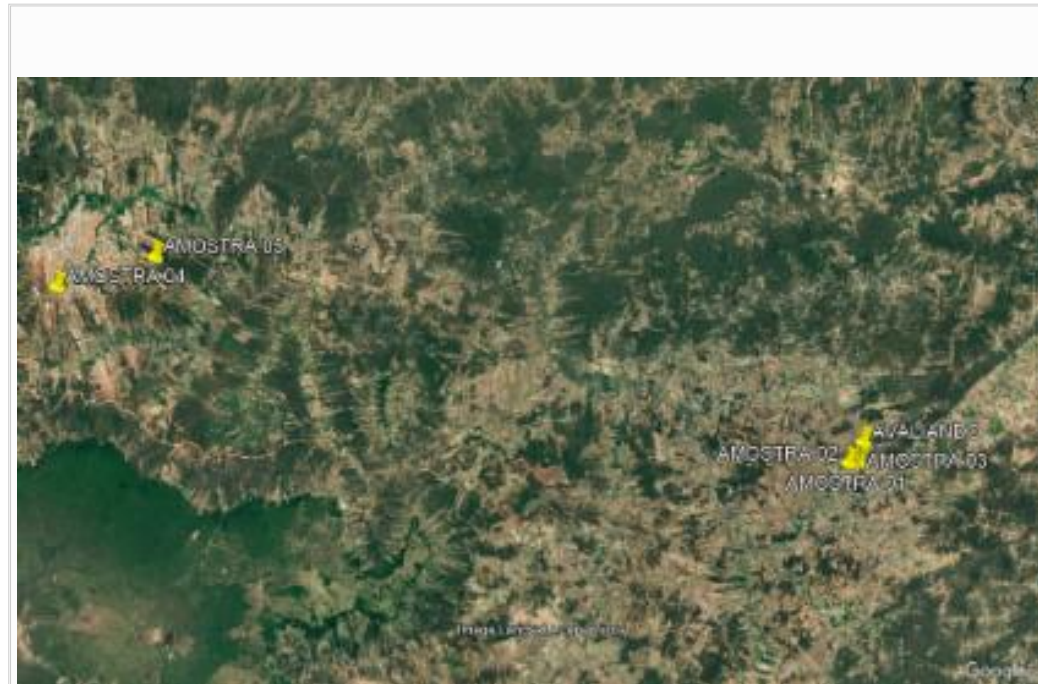
Vizinho direito



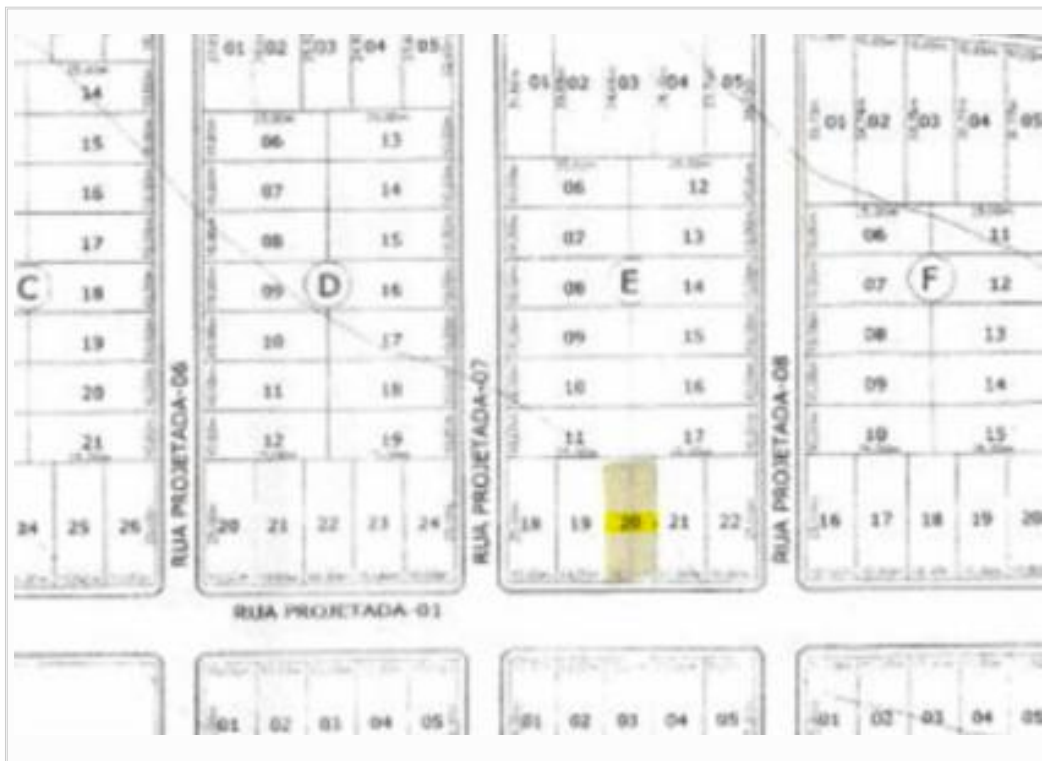
Vista da Rua



Mapa



Mapa



Planta quadra