

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010216033	Data Solicitação 18/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente REINALDA VIEIRA AIRES		CPF/CNPJ 940.025.501-25

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juraildes de Sena Abreu	Número 0	Complemento LT 02C QD 06	
Bairro Centro	Município Combinado	UF TO	CEP 77350000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1.010	Núm. Registro de Imóveis 1º	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****120,00m²****R\$ 484,44/m²****R\$ 58.132,76****ÁREA CONSTRUÍDA****156,50m²****R\$ 2.738,97/m²****R\$ 428.648,95****VALOR DE MERCADO****R\$ 487.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 329.000,00**

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 2
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 156,50
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 156,50
21 - Área Averbada (em m²) 156,50	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	-	-	-

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 Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Clínicas/Hospitais	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 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) 120,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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? Não
03 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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	

"Dados do Vistoriador: Nome: Eduardo Silva Amorim; CAU/CREA: 316886;Data da Vistoria: 20/02/2026. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 1010; N° de Inscrição/Contribuinte: 002835. Coordenadas geográficas do imóvel: -26.903829, -48.658813. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua Juraldes de Sena Abreu N° s/n - LT 02-C QD 06 , no bairro Centro da cidade de Combinado/TO. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 120m², medindo 8 metros de frente e possui área construída de 156,50 m². Foi observado na vistoria, que o imóvel avaliado possui a identificação de quadra e lote na fachada do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 250.000,00
	Endereço Avenida Brasília, 0/0 , Setor Central Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 250.000,00 Área do terreno 750,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 5% a 10% URL https://wedercardosoimoveis.com.br/lote-cod-80-2/
AMOSTRA 2	R\$ 200.000,00
	Endereço Avenida Amapa, 0/0 , Setor Central Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 525,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 10% a 20% URL https://to.olx.com.br/trocantins/terrenos/terreno-centro-gurupi-1468983892?lis=listing_1100
AMOSTRA 3	R\$ 300.000,00
	Endereço Avenida Guanabara, 0/0 , Jardim Pauliceia Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 300.000,00 Área do terreno 525,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.igimobiliarias.com.br/imovel/terreno-gurupi-525-m/TE0062-ITAY?from=sale
AMOSTRA 4	R\$ 130.000,00
	Endereço Rua Antônio de Almeida Veras, 0/0 , Alto da Boa Vista Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 130.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://wedercardosoimoveis.com.br/lote-em-gurupi-cod-101/
AMOSTRA 5	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua 70, 0/0 , Residencial Nova Fronteira Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 320.000,00 Área do terreno 720,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.facebook.com/commerce/listing/1510375683362731/?media_id=0&ref=share_attachment

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	10	Noval/Regular	70	14,29	0,003	2,90	0,068
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
	156,50	R\$ 2.120,24	1,39	0,068	R\$ 2.738,97	R\$ 428.648,95
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	750,00	R\$ 250.000,00	R\$ 333,33	0,90	0,95	1,26	1,31	-	-	-	-	-	-	1,270	S	R\$ 402,17
2	525,00	R\$ 200.000,00	R\$ 380,95	0,85	0,95	1,20	1,25	-	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 470,48
3	525,00	R\$ 300.000,00	R\$ 571,43	0,85	0,95	1,20	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 570,00
4	250,00	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00	0,90	0,95	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 494,00
5	720,00	R\$ 320.000,00	R\$ 444,44	0,90	0,95	1,25	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 485,56

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 484,44	R\$ 339,11	R\$ 629,77

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 484,44	R\$ 443,42	R\$ 525,46
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
59.9521	12.3756	1.53	0.1694

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
120,00	R\$ 484,44	R\$ 58.132,76
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
156,50	R\$ 2.738,97	R\$ 428.648,95

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 486.781,72
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 487.000,00
Fator de liquidez	0,6755
Valor de venda forçada	R\$ 329.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 487.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Eduardo Silva Amorim; CAU/CREA: 316886;Data da Vistoria: 20/02/2026. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Dados da Documentação: N° da Matrícula = 1010; N° de Inscrição/Contribuinte: 002835. Coordenadas geográficas do imóvel: -26.903829, -48.658813. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua Juraldes de Sena Abreu N° s/n - LT 02-C QD 06 , no bairro Centro da cidade de Combinado/TO. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 120m², medindo 8 metros de frente e possui área construída de 156,50 m². Foi observado na vistoria, que o imóvel avaliado possui a identificação de quadra e lote na fachada do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 23 de Fevereiro 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 do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



ID do avaliando



Medidor de água



Medidor de energia



Vista da rua



Vista da rua



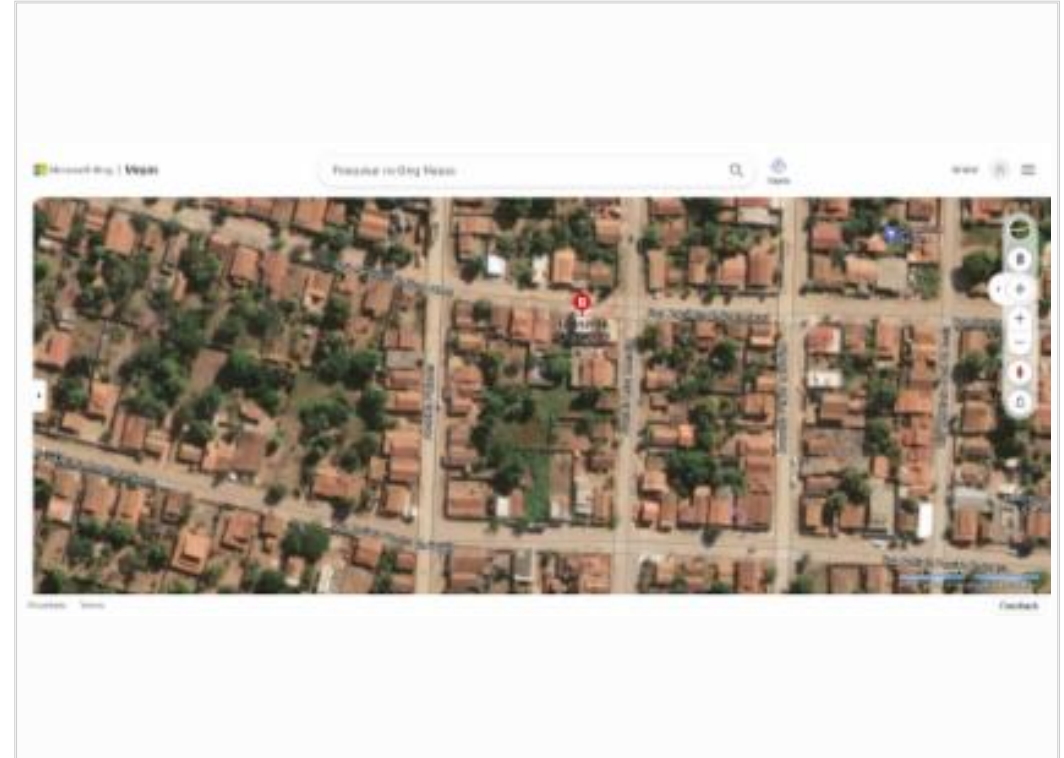
Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Mapa Amostral



Mapa do avaliando