

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010455461</b>	Data Solicitação <b>12/03/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>JOSIMAR SOARES DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>054.237.414-59</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Travessa João Tito</b>	Número <b>143</b>	Complemento <b>-</b>	
Bairro <b>Bico Torto</b>	Município <b>Apodi</b>	UF <b>RN</b>	CEP <b>59700000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>9272</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>00.470-5</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****500,00m<sup>2</sup>****R\$ 357,02/m<sup>2</sup>****R\$ 178.509,62****ÁREA CONSTRUÍDA****500,00m<sup>2</sup>****R\$ 1.636,64/m<sup>2</sup>****R\$ 818.318,72****VALOR DE MERCADO****R\$ 997.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 686.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabilitado	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 Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 9	12 - N° de Dormitórios 7
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 3
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 500
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 500
21 - Área Averbada (em m²) 500	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Varanda / Sacada	1	Cerâmico	Pintura	Telhado aparente
Suíte	7	Cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro Social	2	Cerâmico	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	7	Cerâmico	Pintura	Laje

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 Rede Bancária 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 Comercial	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) 500	04 - Testada/Frente (em metros) 20
05 - Fundos (em metros) 20	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 500,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (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 Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Josimar
03 - Contato Telefônico Acompanhante 84 9616-6154	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Edna Torres de Lima; CAU/CREA: A61022-4; Data da Vistoria: 25/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Josimar; Contato: 84 9616-6154; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 1 Varanda / Sacada, 7 Suíte, 1 Sala de Jantar / Copa, 2 Banheiro Social, 7 Banheiro Suíte, 3 Vagas. A localização do imóvel foi confirmada a partir do laudo anterior fornecido.	

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	R\$ 200.000,00
	Endereço R. Rosineide Alves Medeiros, 0/0 , Costa e Silva Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 200.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.kmimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/mossoro/presidente-costa-e-silva/4547
AMOSTRA 2	R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Prof Manoel João, 0/0 , Doze Anos Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 260,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.kmimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/mossoro/doze-anos/6045
AMOSTRA 3	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua Rodrigue Alves, 0/0 , Abolição I Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 288,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.kmimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/mossoro/abolicao/3930
AMOSTRA 4	R\$ 150.000,00
	Endereço Avenida Rio Branco, 0/0 , Presidente Costa e Silva Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 270,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.kmimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/mossoro/santo-antonio/6274
AMOSTRA 5	R\$ 90.000,00
	Endereço Rua Petrolino Alves, 0/0 , Parque Universitário II Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 90.000,00 Área do terreno 180,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.kmimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/mossoro/rincao/6161

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>III</b>	Grau de fundamentação <b>II</b>
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Rosso Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
1	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084	
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
	500,00	R\$ 1.963,66	0,91	0,084	R\$ 1.636,64	R\$ 818.318,72
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	300,00	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	0,70	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,640	S	R\$ 384,00
2	260,00	R\$ 150.000,00	R\$ 576,92	0,80	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,720	S	R\$ 373,85
3	288,00	R\$ 120.000,00	R\$ 416,67	0,90	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 311,25
4	270,00	R\$ 150.000,00	R\$ 555,56	0,80	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 365,00
5	180,00	R\$ 90.000,00	R\$ 500,00	0,90	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	0,780	S	R\$ 351,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 357,02</b>	<b>R\$ 249,91</b>	<b>R\$ 464,13</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 357,02</b>	<b>R\$ 337,65</b>	<b>R\$ 376,39</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
28,3101	7,9296	1,53	0,1085

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
500,00	<b>R\$ 357,02</b>	<b>R\$ 178.509,62</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
500,00	<b>R\$ 1.636,64</b>	<b>R\$ 818.318,72</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 996.828,34</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 997.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6883</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 686.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 997.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Edna Torres de Lima; CAU/CREA: A61022-4; Data da Vistoria: 25/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Josimar; Contato: 84 9616-6154; Tipo de Acompanhante: Proprietário / Construtora. O imóvel é composto por: 1 Varanda / Sacada, 7 Suíte, 1 Sala de Jantar / Copa, 2 Banheiro Social, 7 Banheiro Suíte, 3 Vagas. A localização do imóvel foi confirmada a partir do laudo anterior fornecido.

**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.



Avaliando



logradouro



Logradouro



Varanda



Varanda



Varanda



Copa



Suíte 01



Suíte 02



Suíte 03



Suíte 04



Suíte 04 - banheiro



Suíte 05



Suíte 05 - banheiro



Suíte 06



Suíte 06 - banheiro



Suíte 07



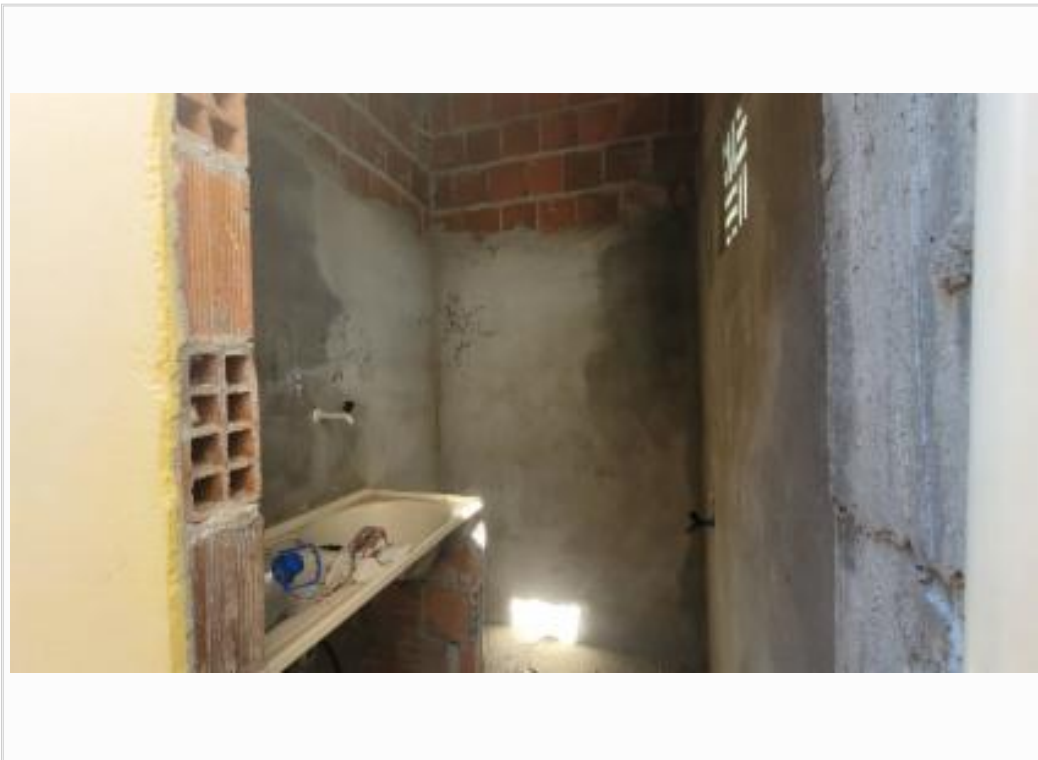
Suíte 07 - banheiro



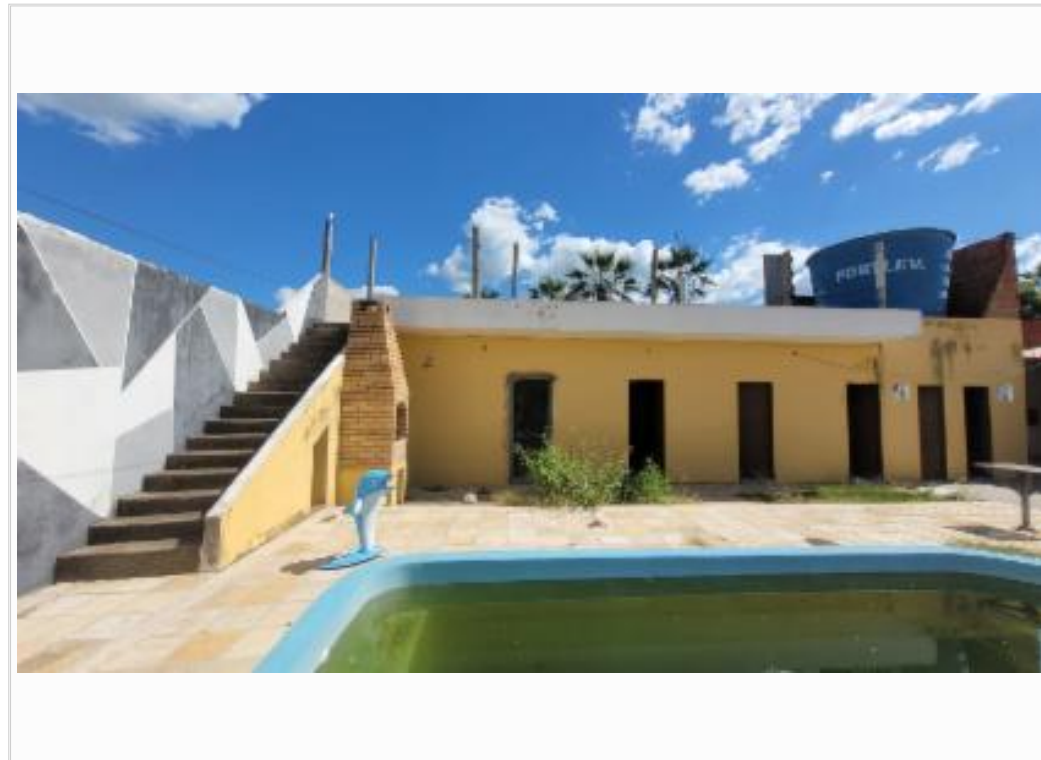
Lavabo 01



Lavabo 02



Área de serviço



Circulação vertical



Terraço



Pátio



Pátio