

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010312337</b>	Data Solicitação <b>05/03/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>Saete Catarina Paim Dias</b>		CPF/CNPJ <b>496.834.700-68</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Dom Pedro I</b>	Número <b>155</b>	Complemento <b>Lote 12 - Quadra D</b>	
Bairro <b>Vila Lameira</b>	Município <b>Santa Maria</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>97070310</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>54795</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>09.817-8</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 744.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 512.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 157.38
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 157.38
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 157.38	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

**24 - Cômodos**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> 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**

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 m<sup>2</sup>)**

300

**04 - Testada/Frente (em metros)**

12

**05 - Fundos (em metros)**

12

**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 de terreno foi estimada em 300,00m<sup>2</sup> conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (281,16m<sup>2</sup>).

**06 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Não

**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

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

-

**04 - Observações Finais**

Dados do Vistoriador: Nome: Marcos Guidolin Silva; CAU/CREA: RS097102; Data da Vistoria: 12/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. 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.

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1

R\$ 157.439,40



Endereço  
**Tv. São Miguel, 0/0 , NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>135,00</b>	<b>R\$ 157.439,40</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>25</b>	<b>Baixo</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>112,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nossa-senhora-de-fatima-bairros-santa-maria-com-garagem-135m2-venda-RS345000-id-2739261525/>

### AMOSTRA 2

R\$ 340.000,00



Endereço  
**R. Berlim, 0/0 , NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 340.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>264,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-de-fatima-bairros-santa-maria-264m2-venda-RS340000-id-2707238699/>

### AMOSTRA 3

R\$ 300.000,00



Endereço  
**R. Pinheiro Machado, 0/0 , NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>200,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-santa-maria-200m2-venda-RS350000-id-2743594978/>

### AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço  
**R. Becker Pinto, 0/0 , NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 350.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>224,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-menino-jesus-bairros-santa-maria-224m2-venda-RS350000-id-2707236114/>

### AMOSTRA 5

R\$ 266.000,00



Endereço  
**Ducati Canoas, 0/0 , NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 266.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>188,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-de-fatima-bairros-santa-maria-188m2-venda-RS266000-id-2523422691/>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 744.000,00
Fator de liquidez	0,6882
Valor de venda forçada	R\$ 512.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 744.000,00
--	----------------

## COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Marcos Guidolin Silva; CAU/CREA: RS097102; Data da Vistoria: 12/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 0 Vagas. 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.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 12 de Março 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



Fachada



Fachada



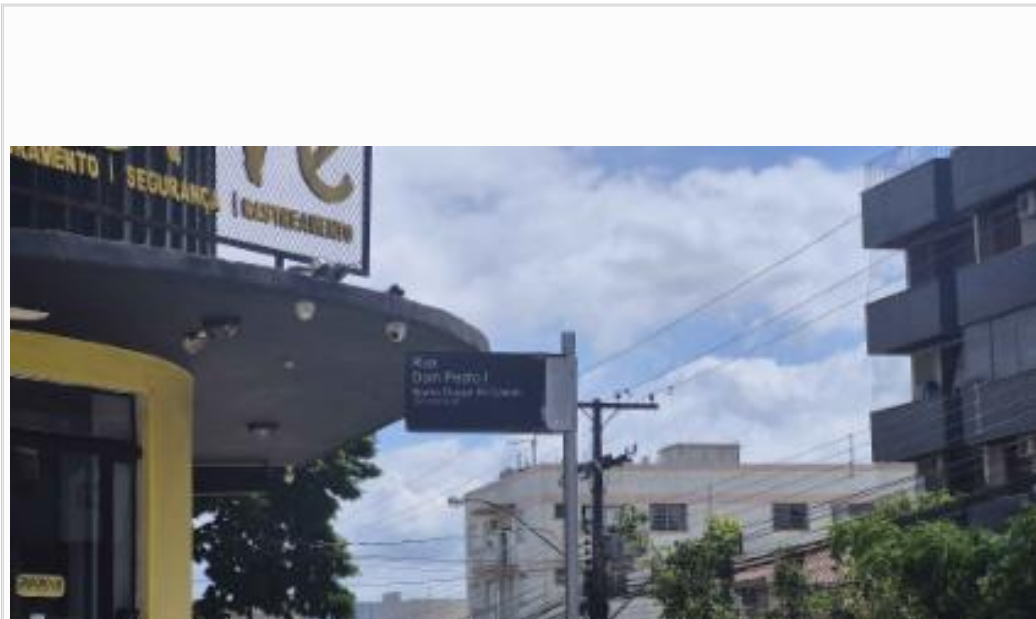
Identificação



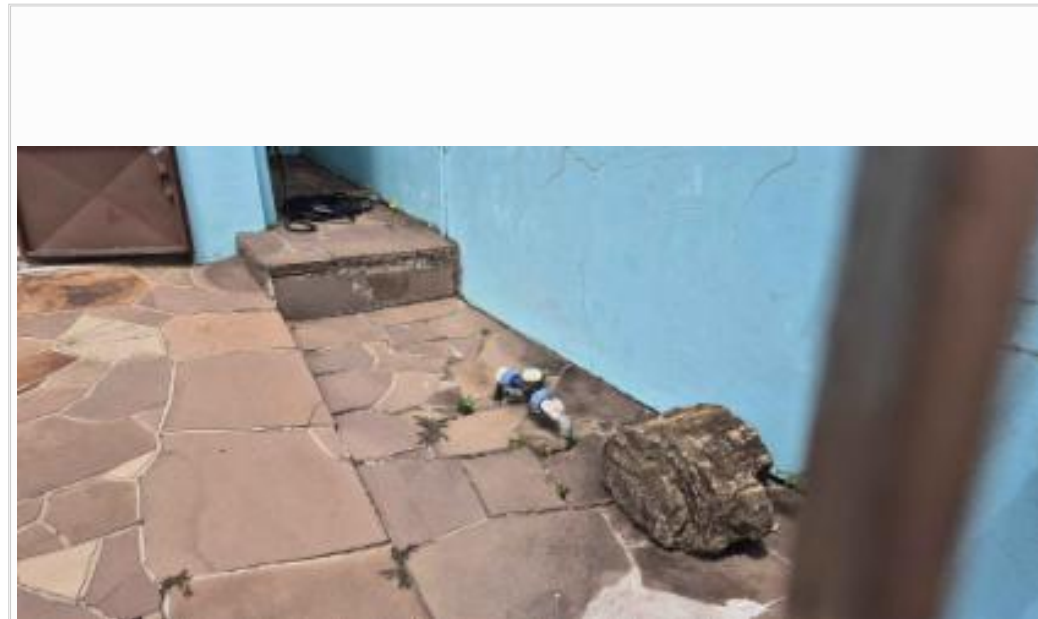
Logradouro



Logradouro



Placa



Medidor



Medidor



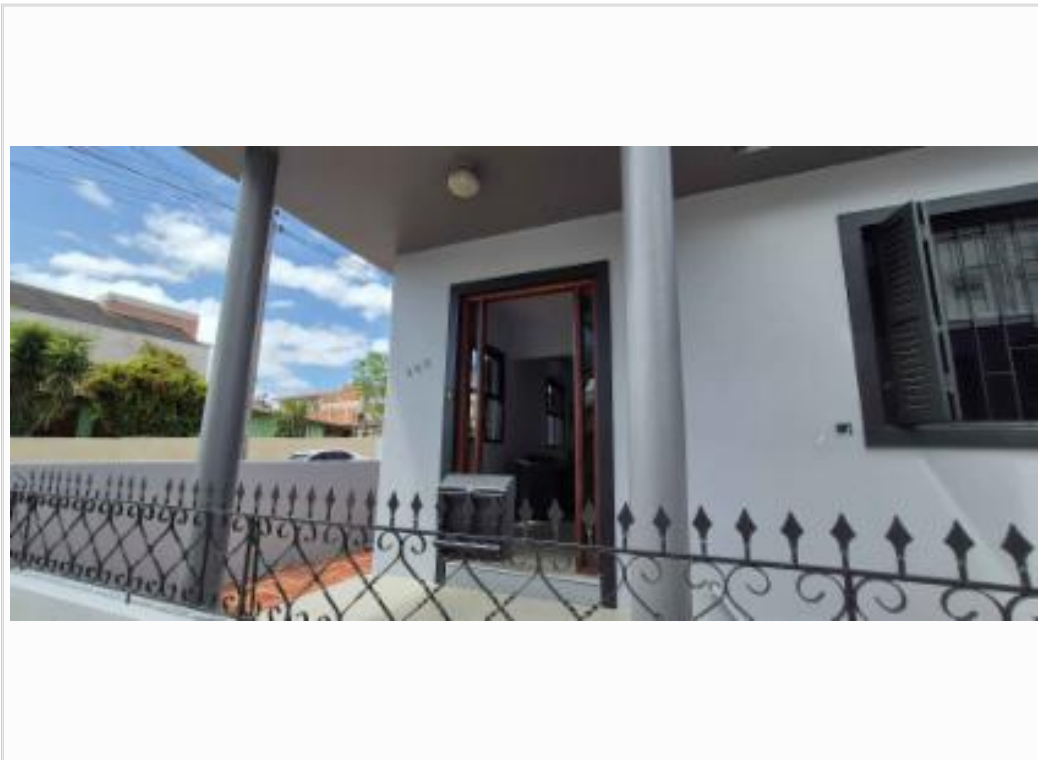
Vizinho direito



Id. Vizinho direito



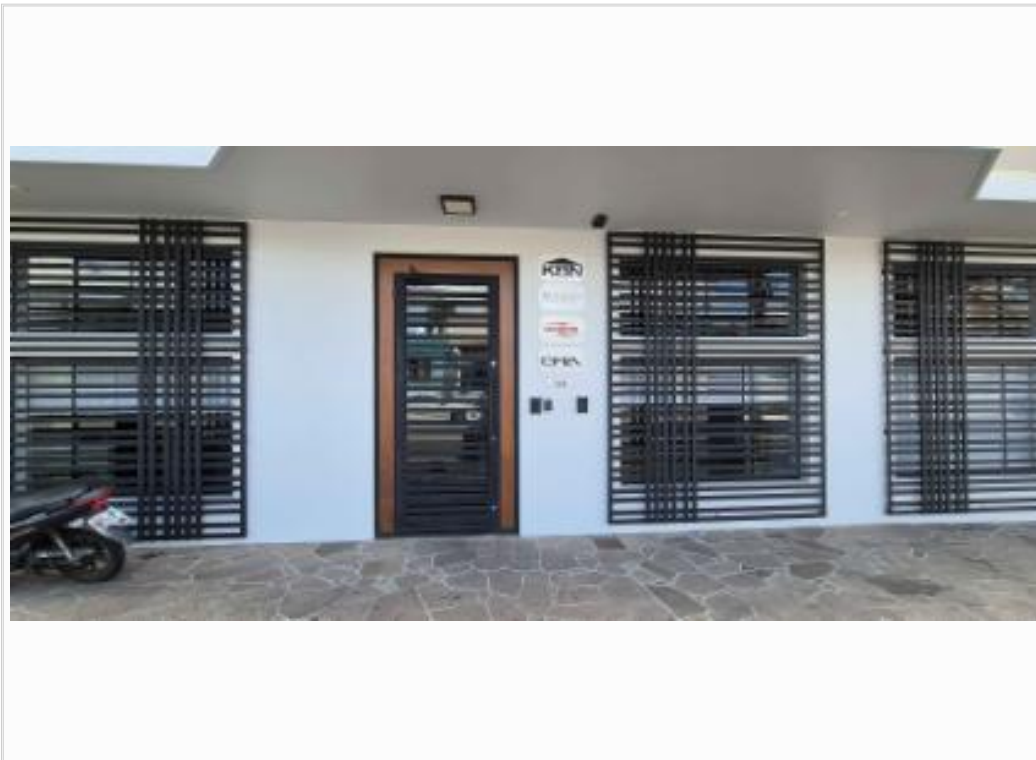
Vizinho esquerdo



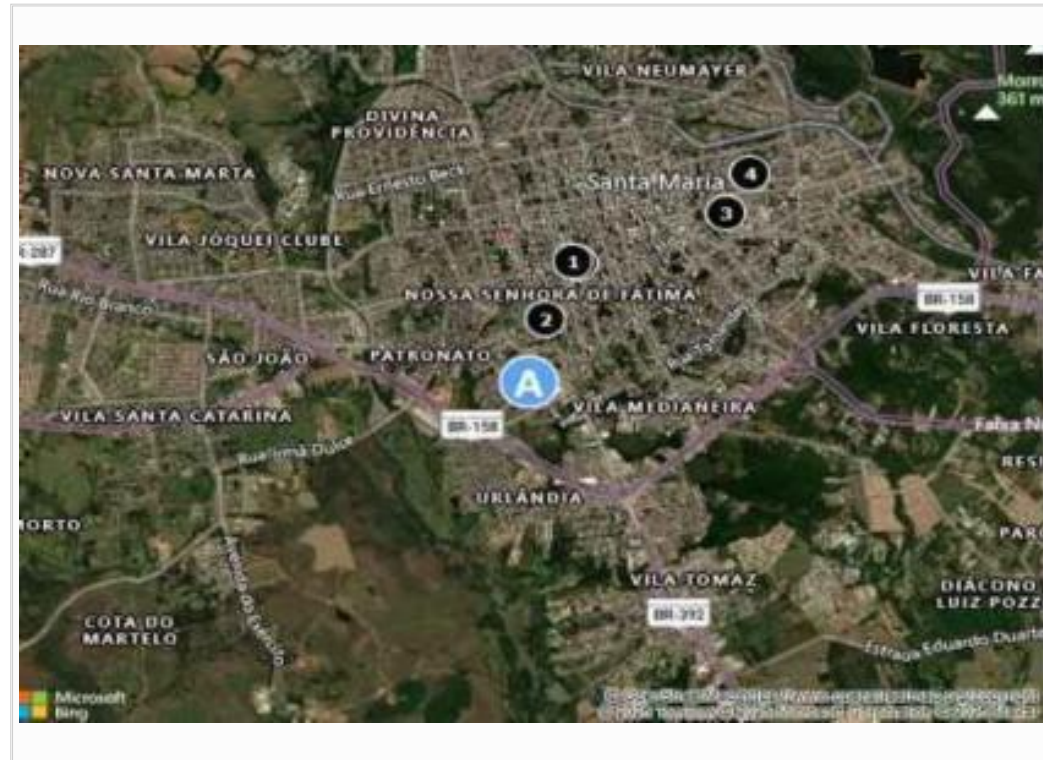
Id. Vizinho esquerdo



Vizinho frontal



Id. Vizinho frontal



Croqui Amostras



Croqui Localização

Amostras

	Endereço: Logradouro Tv. São Miguel	Número: 0	Complemento: -	Bairro: NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	Cidade: Santa Maria	UF: Rio Grande
	2 Dormitórios 1 Suite 3 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Lavabo 2 Vagas			Fonte de informação: Crédito Real	Telefone: (55) 99644-6285	
	CEP: 97015-610	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 25 anos	Conservação: C - Regular	Padrão: Casa Econômico
	Valor de venda: R\$ 345.000,00	Valor Residual: R\$ 157.439,40	Preço por m² 3.080,36	Coordenadas: -29.69756653718904, -53.81530104145525	Fronte: 0,00	Área Terreno: 112,00
	Endereço: Logradouro R. Berlim	Número: 0	Complemento: -	Bairro: NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	Cidade: Santa Maria	UF: Rio Grande
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Casarão Imóveis	Telefone: (55) 99167-4818	
	CEP: 97015-080	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 340.000,00	Valor Residual: R\$ 340.000,00	Preço por m² 1.267,88	Coordenadas: -29.687096722165098, -53.8000586389842	Fronte: 0,00	Área Terreno: 264,00
	Endereço: Logradouro R. Pinheiro Machado	Número: 0	Complemento: -	Bairro: NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	Cidade: Santa Maria	UF: Rio Grande
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Café Inteligência	Telefone: (55) 99912-8466	
	CEP: 97050-601	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 300.000,00	Valor Residual: R\$ 300.000,00	Preço por m² 1.500,00	Coordenadas: -29.687096722165098, -53.8000586389842	Fronte: 0,00	Área Terreno: 200,00
	Endereço: Logradouro R. Becker Pinto	Número: 0	Complemento: -	Bairro: NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	Cidade: Santa Maria	UF: Rio Grande
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Casarão Imóveis	Telefone: (55) 99167-4818	
	CEP: 97050-070	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 350.000,00	Valor Residual: R\$ 350.000,00	Preço por m² 1.562,50	Coordenadas: -29.687096722165098, -53.797700377153916	Fronte: 0,00	Área Terreno: 224,00
	Endereço: Logradouro Ducati Canoas	Número: 0	Complemento: -	Bairro: NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	Cidade: Santa Maria	UF: Rio Grande
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Ducati Canoas	Telefone: (51) 99993-4335	
	CEP: 97010-100	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0
	Valor de venda: R\$ 266.000,00	Valor Residual: R\$ 266.000,00	Preço por m² 1.414,89	Coordenadas: -29.69205593360504, -53.8148075150151	Fronte: 0,00	Área Terreno: 188,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	112,00	157.439,40	1.405,71	0,90	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.118,54
2	264,00	340.000,00	1.287,88	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.122,63
3	200,00	300.000,00	1.500,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.283,28
4	224,00	350.000,00	1.562,50	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.307,21
5	188,00	266.000,00	1.414,89	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.201,15
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 1.206,56</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 844,59
										Valor Máximo	R\$ 1.568,53

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	300,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.206,56	Valor do terreno	R\$ 361.968,34
Área Privativa	157,38 m²	Valor do m²	R\$ 2.424,70	Valor da Construção	R\$ 381.600,00
				Comercialização	R\$ 743.568,34
				Valor do Imóvel	R\$ 743.568,34
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>					<b>R\$ 744.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 362.000,00
Valor da Construção	R\$ 382.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 744.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,6881	R\$ 512.000,00

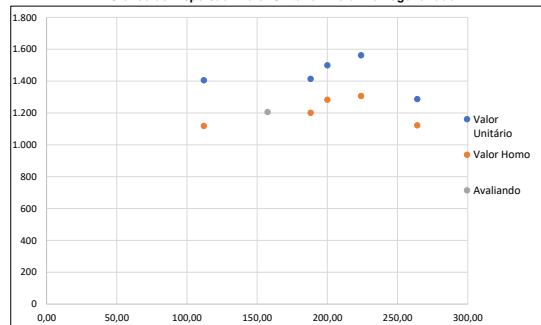
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heratado Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 12 de março de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
					9

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 744.000,00</b>	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 13,25% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,83% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro 8,03% ao ano
<b>Total 1: 0,92% ao mês</b>	<b>Total 2: 0,65% ao mês</b>
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = <b>1,57% fixas + financeiras</b>	
Prazo de Comercialização: <b>24 meses</b>	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. <b>0,6882</b>	
	<b>512000</b>