LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL1854
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010313422**	**28/05/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Weslliannè Ainé Pinheiro e Pinheiro**	**05218480320**
Proponente		CPF/CNPJ
Indianara Lopes Cardozo		**825.963.280-20**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Bezerra de Menezes	**258**	**AP 301 e Box 9, Edifício Residencial Achylles**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Rodrigues	**Passo Fundo**	**RS**	**99010580**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Apartamento	**139.297 e 139.284**	**CRI de Passo Fundo**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 316.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 227.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

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
1

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)
60.92

19 - Área Comum (em m²)
23.29

20 - Área Total (em m²)
84.21

21 - Área Averbada (em m²)
84.21

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

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 - Fração ideal (em %)
0.08

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 habitalidade?
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

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Bruna de Medeiros Nunes; CAU/CREA: A117426-6; Data da Vistoria: 29/05/2025, Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 VagasFoi apresentado Matrícula individual nº 139284, correspondendo a Vaga Simples nº Box 09: Valor de Mercado = R$ 30.000,00 / Valor de Liquidez = R$ 22.000,00.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 319.000,00



Endereço
Rua Bezerra de Menezes, 258\- , Vila Rodrigues

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
60,92	**R$ 319.000,00**	**R$ 5.236,38**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.associadas.com.br/imovel/apartamento-de-frente-residencial-achylles-com-dois-dorm-e-com-box-de-garagem/8075

AMOSTRA 2

R$ 279.900,00



Endereço
Rua Bezerra de Menezes, 258\- , Vila Rodrigues

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
51,00	**R$ 279.900,00**	**R$ 5.488,24**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.chavessnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-passo-fundo-vila-popular-62m2-RS2799001id-28164446/

AMOSTRA 3

R$ 330.000,00



Endereço
Rua Frei Caneca, 409\- , Vila Rodrigues

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,00	**R$ 330.000,00**	**R$ 5.689,66**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-rodrigues-bairros-passo-fundo-com-garagem-58m2-venda-RS430000-id-2758115634/?source=ranking%2Cr

AMOSTRA 4

R$ 430.000,00

Endereço
Rua Frei Caneca, 409\- , Vila Rodrigues

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
80,00	**R$ 430.000,00**	**R$ 5.375,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rodrigues-bairros-passo-fundo-com-garagem-80m2-venda-RS430000-id-2805269936/?source=ranking%2Cr

AMOSTRA 5

R$ 259.000,00

Endereço
Rua Dimorvan Medeiros da Rocha, 202\- , Vila Rodrigues

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
56,00	**R$ 259.000,00**	**R$ 4.625,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.chavessnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-passo-fundo-boqueirao-56m2-RS2590001id-28164503/?origin=galleryOverlay

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 316.000,00**
Fator de liquidez	**0,7184**
Valor de venda forçada	**R$ 227.000,00**

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
139.284	Box/depósito	R$ 30.000,00	0,7200	R$ 21.552,00
139.297	Apartamento	R$ 286.000,00	0,7200	R$ 205.462,40

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 316.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Bruna de Medeiros Nunes; CAU/CREA: A117426-6; Data da Vistoria: 29/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas Foi apresentado Matrícula individual nº 139284, correspondendo a Vaga Simples nº Box 09: Valor de Mercado = R$ 30.000,00 / Valor de Liquidez = R$ 22.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 29 de Maio de 2025

Wesllianné Alné Pinheiro e Pinheiro
05218480320

- 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 CONDOMINIO



VISTA



VISTA



ID CONDOMINIO



ID CONDOMINIO



MEDIDOR



Localização



Elementos

INVESTCORP REAL ESTATE

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO Nº 10313422

Amostras



Endereço:	**Logradouro** Rua Bezerra de Menezes	**Número** 258	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Rodrigues	**Cidade:** Passo Fundo	**UF:** Rio Grande
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Álvaro Carvalho		**Telefone:** (54) 3313-2476
CEP: 99010-580	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 319.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 5.236,38	**Coordenadas** -28.259492478555828, -52.39433058321458	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 60,92



Endereço:	**Logradouro** Rua Bezerra de Menezes	**Número** 258	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Rodrigues	**Cidade:** Passo Fundo	**UF:** Rio Grande
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Re/max lumina		**Telefone:** (54) 99664-6400
CEP: 99010-580	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 279.900,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 5.488,24	**Coordenadas** -28.259492478555828, -52.39433058321458	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 51,00



Endereço:	**Logradouro** Rua Frei Caneca	**Número** 409	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Rodrigues	**Cidade:** Passo Fundo	**UF:** Rio Grande
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Imobiliarias Associadas		**Telefone:** (54) 99907-9274
CEP: 99070-090	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 330.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 5.689,66	**Coordenadas** -28.260679496009857, -52.39464269421769	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 58,00



Endereço:	**Logradouro** Rua Frei Caneca	**Número** 409	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Rodrigues	**Cidade:** Passo Fundo	**UF:** Rio Grande
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Imobiliarias Associadas		**Telefone:** (54) 99907-9274
CEP: 99070-090	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 430.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 5.375,00	**Coordenadas** -28.260679496009857, -52.39464269421769	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 80,00



Endereço:	**Logradouro** Rua Dimorvan Medeiros da Rocha	**Número** 202	**Complemento** -	**Bairro:** Vila Rodrigues	**Cidade:** Passo Fundo	**UF:** Rio Grande
2 Dormitórios 1 Wc Social 1 Sala 1 Cozinha 1 Vagas				**Fonte de informação:** Re/max lumina		**Telefone:** (54) 99664-6400
CEP: 99036-005	**Dist. Avaliando:** km		**STATUS:** Oferta	**Idade Aparente** 5 anos	**Conservação** b - Novo/Regular	**Padrão** Apartamento Simples s/ Elevador
Valor de venda: R$ 259.000,00	**Valor Residual: R$** 0,00	**Preço por m²** 4.625,00	**Coordenadas** -28.274569350052406, -52.427029928864684	**Frente** 0,00	**Área Terreno** 0,00	**Área privativa** 56,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais R$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	60,92	319.000,00	5.236,38	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 4.974,56
2	51,00	279.900,00	5.488,24	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 4.987,22
3	58,00	330.000,00	5.689,66	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 5.339,20
4	80,00	430.000,00	5.375,00	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 5.283,15
5	56,00	259.000,00	4.625,00	0,95	1,00	0,98	1,23	1,00	1,00	1,00	R$ 5.298,47
										MÉDIAS DAS AMOSTRAS	**R$ 5.176,52**
				Saneamento das Amostras (+/- 30%)						Valor Mínimo	R$ 3.623,57
										Valor Máximo	R$ 6.729,48

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	0,00 m²	**Valor do m²**	0	**Valor do terreno**	R$ -
Área Privativa	60,92 m²	**Valor do m²**	R$ 5.176,52	**Valor do Imóvel**	R$ 315.353,79
		Comercialização	0,00		R$ 315.353,79
		Valor do Imóvel			R$ 315.353,79
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					**R$ 316.000,00**

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R$ -	
Valor da Construção	R$ 316.000,00	
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R$ 286.000,00	
Valor Anexo	R$ 30.000,00	
Valor Anexo	R$ -	
Valor Anexo	R$ -	
Valor de Liquidez 0,7183	R$ 227.000,00	

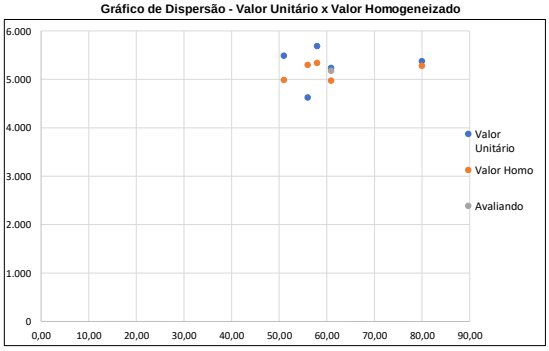
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	**Nome do profissional** Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	**CAU Nº** 5070404459
Local de data São Paulo, 29 de maio de 2025	**Assinatura**	

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Soma
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 caracteristicas dos dados analisados com foto e caracteristicas observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas 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	3
					10

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

Valor Final do Imóvel: R$ 316.000,00

Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):

IPTU:	0,02%	ao mês
Manutenção / administração:	0,30%	ao mês
Comissão de venda:	0,60%	ao mês
Total 1:	**0,92%**	**ao mês**

Despesas Financeiras (taxas de mercado):

Taxa da aplicação financ.:	10,50%	Taxa SELIC
Inflação média ao ano:	4,50%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,74%	ao ano
Total 2:	**0,47%**	**ao mês**

Despesas Totais (Total 1 + Total 2) = **1,39%** fixas + financeiras

Prazo de Comercialização: **24** meses (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. 0,7184 **227000**