LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT3234
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010539706**	**14/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JESSICA KOHLRAUSCH		**024.063.010-60**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua dos Sabiás	**92**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Igara	**Canoas**	**RS**	**92412242**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**71.684**	**CRI de Canoas/RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	**138,38m²**
R$ 809,55/m²	**R$ 2.353,77/m²**
R$ 161.910,00	**R$ 325.714,18**

VALOR DE MERCADO

R$ 488.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 341.000,00

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)
25

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

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
1

12 - N° de Dormitórios
1

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
138,38

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
138,38

21 - Área Averbada (em m²)
138,38

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	-	-	-
quarto	1	-	-	-
banheiro	1	-	-	-
cozinha	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
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Parque

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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
200,00

04 - Testada/Frente (em metros)
8,00

05 - Fundos (em metros)
8,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

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?
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 - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria

VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Franciele Born Ozio Popp; CAU/CREA: CAU A171275-6;Data da Vistoria: 27/07/2026. Coordenadas: -29.899111, -51.152611. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 156.000,00



Endereço
Av. Boqueirão, s/n/0 , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 156.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
152,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-igara-canoas-rs-152m2-id-2818708033/?source=showcase%2Cldp

AMOSTRA 2 — R$ 595.000,00



Endereço
Rua Monteiro Lobato, s/n/0 , Igara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
99,00	**R$ 595.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
310,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/imoveis/casa-a-venda-rua-monteiro-lobato-igara-canoas-1520749135

AMOSTRA 3 — R$ 559.900,00



Endereço
R. das Camélias, s/n/0 , Igara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
110,00	**R$ 559.900,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Baixo**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.muck.com.br/imovel/venda+casa+3-quartos+igara+canoas+rs+110m2+rs559900/86418

AMOSTRA 4 — R$ 600.000,00



Endereço
R. Tupi, 798-584, s/n/0 , Igara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
87,00	**R$ 600.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.muck.com.br/imovel/venda+casa+3-quartos+igara+canoas+rs+87m2+rs600000/87020

AMOSTRA 5 — R$ 400.000,00



Endereço
R. dos Lírios, s/n/0 , Igara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**5**

Área privativa	Valor
70,00	**R$ 400.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.morarbem.imb.br/imovel/casa-canoas-2-quartos-70-m/CA8689-DZD?from=sale

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1	1						
2	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
4	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
5	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	138,38	R$ 2.817,46	1,06	0,209	R$ 2.353,77	R$ 325.714,18
1						
2	99,00	R$ 2.817,46	1,39	0,084	R$ 3.576,98	R$ 354.120,98
3	110,00	R$ 2.817,46	0,91	0,164	R$ 2.148,12	R$ 236.293,38
4	87,00	R$ 2.817,46	1,39	0,084	R$ 3.576,98	R$ 311.197,22
5	70,00	R$ 2.817,46	1,20	0,121	R$ 2.971,86	R$ 208.029,98

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	152,00	R$ 156.000,00	R$ 1.026,32	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 859,03
2	310,00	R$ 240.879,02	R$ 777,03	1,00	0,90	1,06	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,960	S	R$ 671,35
3	360,00	R$ 323.606,62	R$ 898,91	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 873,74
4	360,00	R$ 288.802,78	R$ 802,23	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 779,77
5	200,00	R$ 191.970,02	R$ 959,85	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 863,87

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 809,55**	**R$ 566,68**	**R$ 1.052,41**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 809,55**	**R$ 750,79**	**R$ 868,31**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
85.8829	**10.6087**	**1.53**	**0.1452**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 809,55**	**R$ 161.910,00**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
138,38	**R$ 2.353,77**	**R$ 325.714,18**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 487.624,18**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 488.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 341.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 488.000,00**

COMENTÁRIOS

Fator Extra I = Fator Esquina.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 27 de Julho 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



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



Avaliando



Avaliando/Amostras