

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010499659	Data Solicitação 09/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DENIS DOS SANTOS GONÇALVES	CPF/CNPJ 824.301.440-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua José do Patrocínio	Número 373	Complemento Apto 706, Edifício Spartacus	
Bairro Cidade Baixa	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 90050001
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 8.650	Núm. Registro de Imóveis 5º CRI PORTO ALEGRE/RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
28,26m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 10.345,99/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 292.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 205.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
1	1
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
1	1
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
1	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	28,26
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
6,44	34,70
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
28,26	0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro	1	-	-	-
Dormitorio	1	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Interfone	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Multifamiliar	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Gás Canalizado
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança	Urbano
Lazer	
Centro Comercial	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Shopping	
Escola	
Rede Bancária	
Clínicas/Hospitais	
Parque	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %)	
0,38	

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - EXTERNO	EXTERNO
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
EXTERNO	
04 - Observações Finais	

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. Dados do Vistoriador: Nome: Franciele Born Ozio Popp; CAU/CREA: A171275-6;Data da Vistoria: 11/06/2026. Coordenadas: -30.038666, -51.224583. O imóvel está inserido no condomínio Edifício Spartacus. Localizado no 6º andar.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 335.000,00
	Endereço				
	Rua José do Patrocínio, 527/0 , Cidade Baixa				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	1	1	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	27,00	R\$ 335.000,00	R\$ 12.407,41		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	15	Médio	Regular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-27m2-venda-RS335000-id-2829126263/?source=ranking%2Crp					
AMOSTRA 2					R\$ 298.000,00
	Endereço				
	Rua José do Patrocínio, 460/0 , Cidade Baixa				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	1	1	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	28,00	R\$ 298.000,00	R\$ 10.642,86		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	15	Médio	Regular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-28m2-venda-RS298000-id-2873615035/?source=ranking%2Crp					
AMOSTRA 3					R\$ 480.000,00
	Endereço				
	Rua José do Patrocínio, 606/0 , Cidade Baixa				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	1	1	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	27,00	R\$ 480.000,00	R\$ 17.777,78		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Alto	Regular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-27m2-venda-RS480000-id-2878683440/?source=ranking%2Crp					
AMOSTRA 4					R\$ 350.000,00
	Endereço				
	Rua José do Patrocínio, 693/0 , Cidade Baixa				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	1	1	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	30,00	R\$ 350.000,00	R\$ 11.666,67		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	20	Médio	Regular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-30m2-venda-RS335000-id-2824360705/?source=ranking%2Crp					
AMOSTRA 5					R\$ 469.000,00
	Endereço				
	Rua José do Patrocínio, 527/0 , Cidade Baixa				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	1	1	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	27,00	R\$ 469.000,00	R\$ 17.370,37		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
	10	Alto	Regular		
URL					
https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-cidade-baixa-bairros-porto-alegre-27m2-venda-RS469000-id-2824363584/?source=ranking%2Crp					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULO AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	27,00	R\$ 12.407,41	0,95	1,00	1,00	0,84	0,99	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 9.783,24
2	28,00	R\$ 10.642,86	0,95	1,00	1,00	0,84	1,00	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 8.493,00
3	27,00	R\$ 17.777,78	0,95	1,00	0,89	0,78	0,99	-	-	-	-	0,660	S	R\$ 11.146,67
4	30,00	R\$ 11.666,67	0,95	1,00	1,10	0,91	1,02	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 11.415,84
5	27,00	R\$ 17.370,37	0,95	1,00	0,89	0,78	0,99	-	-	-	-	0,660	S	R\$ 10.891,22
R\$ 13.973,02														R\$ 10.345,99
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.345,99	R\$ 7.242,20	R\$ 13.449,79

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 10.345,99	R\$ 9.519,71	R\$ 11.172,28
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1207.5992	11.6721	1.53	0.1597

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
28,26	R\$ 10.345,99	R\$ 292.377,80

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 292.377,80
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 205.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 292.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Junho 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



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



IDENTIFICAÇÃO



PLACA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



Croqui - Avaliando



Croqui - Avaliando + Amostras