

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010252917</b>	Data Solicitação <b>25/11/2024</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>FRANCISCO NUNES</b>	CPF/CNPJ <b>017.939.540-89</b>	

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Jacó Horn</b>	Número <b>508</b>	Complemento <b>Lote 03 Quadra 43</b>	
Bairro <b>Chacrinha</b>	Município <b>Estrela</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>95880000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>15804</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Estrela</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 735.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 528.000,00**

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

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Sobrado	<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> 10
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<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> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 224.8
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 1	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 224.8
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 127.7	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 97.1
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Lazer  
Centro Comercial  
Coleta de Lixo  
Escola  
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**

Em Desenvolvimento

**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>)**

357.5

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

13

**05 - Fundos (em metros)**

13

**06 - Lado Direito (em metros)**

27.5

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

27.5

**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?**

Não

**04 - Observações**

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 224,80m<sup>2</sup>, divergente do que consta na matrícula (127,70m<sup>2</sup>).

**05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**

Sim

**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

Corretor

02 - Nome Acompanhante Vistoria

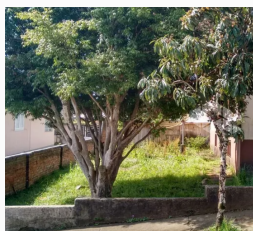
Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Guilherme Sartori; CAU/CREA: RS 240302; Data da Vistoria: 28/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Corretor. O imóvel é composto por: 1 Banheiro, 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. Foi verificado através dos sites de informações da cidade que a rua do avaliando passou por enchentes no ano de 2020, com o aumento do nível do Rio Taquari, onde não foi possível apurar conservação do imóvel, devido a vistoria externa. Para fins de cálculo foi adotado padrão e conservação mediante aparência externa, podendo o valor de avaliação ser alterado conforme apresentação do laudo anterior. Não foi possível analisar pontos de afetação estrutural do imóvel. O imóvel possui divergência de área construída entre matrícula e IPTU, sendo utilizado a área de acordo com estimada via ferramenta de satélite (Google maps).

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 210.000,00**


Endereço  
**Rua João H. Sobrinho, S/N/- , Indústrias**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 210.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>519,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estrela-519m2-venda-RS210000-id-2721617118/>

**AMOSTRA 2**
**R\$ 296.800,00**


Endereço  
**Rua Farrapos, S/N/- , Boa União**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 296.800,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>416,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-uniao-bairros-estrela-416m2-venda-RS296800-id-2653164573/>

**AMOSTRA 3**
**R\$ 381.600,00**


Endereço  
**Rua Guilherme Siepmann, S/N/- , Centro**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 381.600,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>531,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-estrela-531m2-venda-RS381600-id-2640847726/>

**AMOSTRA 4**
**R\$ 162.000,00**


Endereço  
**Rua das Safiras, S/N/- , Cristo Rei**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 162.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>360,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.roseimoveisrs.com.br/imovel/estrela/terrenos/2816370>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 235.000,00**


Endereço  
**Rua Coronel Brito, S/N/- , Estados**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 235.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>345,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.roseimoveisrs.com.br/imovel/estrela/terreno/3228931>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia  
**Outra**

Grau de precisão  
**III**

Grau de fundamentação  
**II**

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 735.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7183</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 528.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 735.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Guilherme Sartori; CAU/CREA: RS 240302; Data da Vistoria: 28/11/2024. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: 0; Tipo de Acompanhante: Corretor. O imóvel é composto por: 1 Banheiro, 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. Foi verificado através dos sites de informações da cidade que a rua do avaliando passou por enchentes no ano de 2020, com o aumento do nível do Rio Taquari, onde não foi possível apurar conservação do imóvel, devido a vistoria externa. Para fins de cálculo foi adotado padrão e conservação mediante aparência externa, podendo o valor de avaliação ser alterado conforme apresentação do laudo anterior. Não foi possível analisar pontos de afetação estrutural do imóvel. O imóvel possui divergência de área construída entra matrícula e IPTU, sendo utilizado a área de acordo com estimada via ferramenta de satélite ( Google maps).

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 28 de Novembro de 2024



**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 do avaliando



Logradouro



Logradouro



Identificação do avaliando



Avaliando



Avaliando

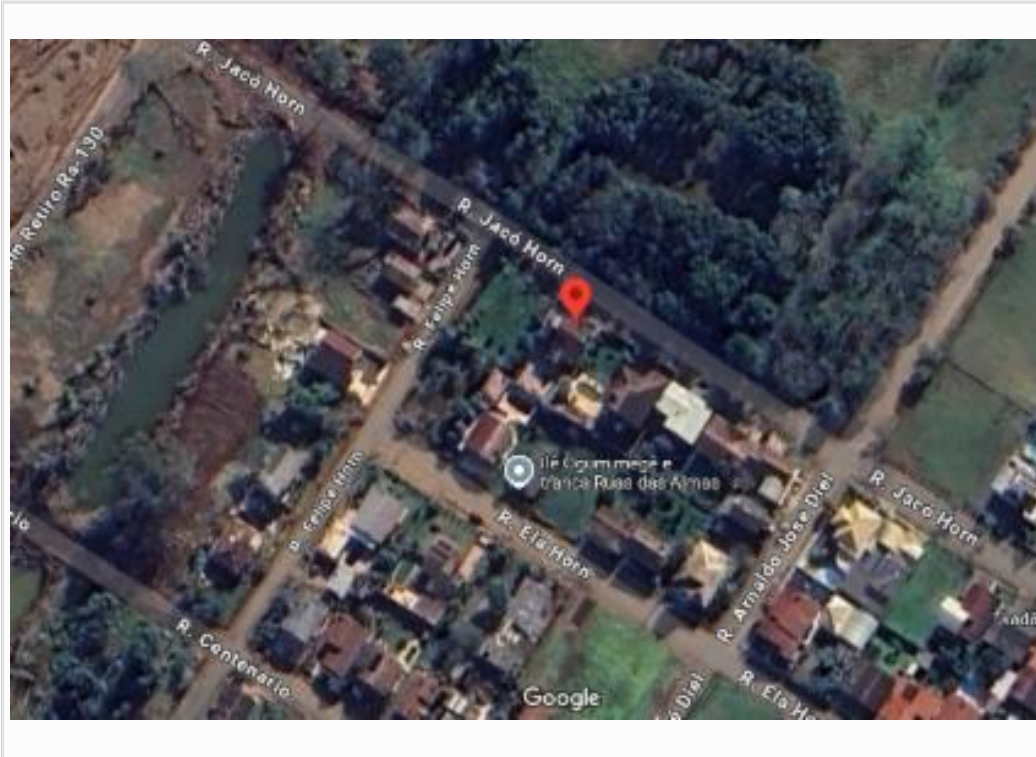


Vizinho à esquerda



Vizinho à direita





Satelite

Relatório aponta 171 vias atingidas e obstruídas pela enchente em Estrela - Folha Popular



**Bairro Chacrinha – 7 vias**  
Estrada Municipal Antônio Barth, Rua Asta Rockembach, Rua Amalácio José Diel, Rua Felipe Berra Horn, **Rua Jacó Horn**, Rua Centenário, Rua Elia Horn.

Enchentes na cidade

Amostras

	Endereço: Logradouro Rua João H. Sobrinho	Número S/N	Complemento	Bairro: Indústrias	Cidade: Estrela	UF: RS
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Crédito Real   Demanda	Telefone: (51) 3011-2829	
CEP: 95880-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 210.000,00	Valor Residual: R\$ 210.000,00	Preço por m² 404,62	Coordenadas -29,48328 -51,95916	Frete: 0,00	Área Terreno: 519,00	Área privativa: 0,00
Endereço: Logradouro Rua Farrapos	Número S/N	Complemento	Bairro: Boa União	Cidade: Estrela	UF: RS	
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Lajeado Imóveis	Telefone: (51) 3011-2232	
CEP: 95880-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 296.800,00	Valor Residual: R\$ 296.800,00	Preço por m² 713,46	Coordenadas -29,48761 -51,94386	Frete: 0,00	Área Terreno: 416,00	Área privativa: 0,00
Endereço: Logradouro Rua Guilherme Siepmann	Número S/N	Complemento	Bairro: Centro	Cidade: Estrela	UF: RS	
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Lajeado Imóveis	Telefone: (51) 3011-2232	
CEP: 95880-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 381.600,00	Valor Residual: R\$ 381.600,00	Preço por m² 718,64	Coordenadas -29,49572 -51,9458	Frete: 0,00	Área Terreno: 531,00	Área privativa: 0,00
Endereço: Logradouro Rua das Safiras	Número S/N	Complemento	Bairro: Cristo Rei	Cidade: Estrela	UF: RS	
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Rose Imóveis	Telefone: (51) 99574-5262	
CEP: 95880-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 162.000,00	Valor Residual: R\$ 162.000,00	Preço por m² 450,00	Coordenadas -29,51577 -51,96451	Frete: 0,00	Área Terreno: 360,00	Área privativa: 0,00
Endereço: Logradouro Rua Coronel Brito	Número S/N	Complemento	Bairro: Estados	Cidade: Estrela	UF: RS	
	Terreno Sem Benfeitorias			Fonte de informação: Rose Imóveis	Telefone: (51) 99574-5262	
CEP: 95880-000	Dist. Avaliando: km	STATUS: Oferta	Idade Aparente: 0 anos	Conservação: 0	Padrão: 0	
Valor de venda: R\$ 235.000,00	Valor Residual: R\$ 235.000,00	Preço por m² 681,16	Coordenadas -29,49878 -51,95942	Frete: 0,00	Área Terreno: 345,00	Área privativa: 0,00

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	519,00	210.000,00	404,62	0,90	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 417,95
2	416,00	296.800,00	713,46	0,90	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 602,70
3	531,00	381.600,00	718,64	0,90	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 614,89
4	360,00	162.000,00	450,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 446,21
5	345,00	235.000,00	681,16	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 607,61
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 537,87</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 376,51
										Valor Máximo	R\$ 699,23

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	357,50 m²	Valor do m²	R\$ 537,87	Valor do terreno	R\$ 192.289,04
Área Privativa	224,80 m²	Valor do m²	R\$ 2.412,37	Valor da Construção	R\$ 542.300,00
				Comercialização	R\$ 734.589,04
				Valor do Imóvel	R\$ 734.589,04
				<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>	<b>R\$ 735.000,00</b>

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 193.000,00
Valor da Construção	R\$ 542.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 735.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez 0,7183	R\$ 528.000,00

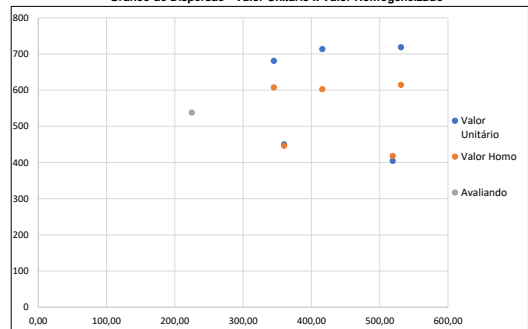
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 28 de novembro de 2024	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	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

<b>Valor Final do Imóvel: R\$ 735.000,00</b>	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel): IPTU: 0,02% ao mês	Despesas Financeiras (taxas de mercado): 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Inflação média ao ano: 5,74% ao ano
<b>Total 1: 0,92% ao mês</b>	<b>Total 2: 0,47% ao mês</b>
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	<b>1,39% 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.	0,7184 <b>528000</b>