

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010555929	Data Solicitação 26/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Vinicius Pereira Dittgen	CPF/CNPJ 825.450.570-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Dona Frutuosa	Número 324	Complemento	
Bairro Coronel Nassuca	Município Guaíba	UF RS	CEP 92701700
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 32.645	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Guaíba	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	311,40m²
R\$ 626,08/m²	R\$ 1.459,71/m²
R\$ 225.390,06	R\$ 454.552,58
VALOR DE MERCADO	
R\$ 680.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 459.000,00	

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 45
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 2
11 - N° de Banheiros 3	12 - N° de Dormitórios 5
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 311,40
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 311,40
21 - Área Averbada (em m²) 311,40	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Dormitório	5	Cerâmica	Pintura	Forro de madeira
Banheiro social	3	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Sala de estar	2	Cerâmica	Pintura	Forro de madeira
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro de madeira
Área de serviço	1	Cerâmica	Pintura	Forro de madeira
Varanda	1	Cerâmica	Pintura	-
Garagem	1	Contrapiso	Pintura	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Ônibus
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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

360,00

04 - Testada/Frente (em metros)

12,00

05 - Fundos (em metros)

12,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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?

Não

05 - Observações

A área de terreno foi estimada em 360,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (166,00m²).

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Proprietário / Construtora

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vinicius

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(48) 99201-1083

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Alef Alves Soares; CAU/CREA: RS243569; Data da Vistoria: 08/07/2026. Coordenadas: -30.11772, -51.32936. Em vistoria foi verificado que o imóvel apresenta necessidade de reparos, sem comprometimento estrutural. No local foi verificado também que o imóvel possui sinais de reforma, não afetando a habitabilidade.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 220.000,00



Endereço

Av. Dona Frutuosa, 632/- , Coronel Nassuca

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 220.000,00

Área do terreno

262,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coronel-nassuca-bairros-guaiba-262m2-venda-RS220000-id-2752498898/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 300.000,00



Endereço

Av. Sete de Setembro, s/n/- , Centro

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 300.000,00

Área do terreno

438,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Active até 10%

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-guaiba-438m2-venda-RS300000-id-2888068668/?source=showcase%2CIdp>

AMOSTRA 3

R\$ 195.000,00



Endereço

R. O Tempo e o Vento, s/n/- , Jardim dos Lagos

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 195.000,00

Área do terreno

291,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dos-lagos-bairros-guaiba-291m2-venda-RS195000-id-2556136947/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 170.000,00



Endereço

Rua Projetada 23, s/n/- , Parque 35

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 170.000,00

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-35-bairros-guaiba-200m2-venda-RS170000-id-2891479574/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 130.000,00



Endereço

R. Celina Rosa Da Silva, s/n/- , Jardim dos Lagos

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 130.000,00

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Active até 10%

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dos-lagos-bairros-guaiba-250m2-venda-RS130000-id-2752499000/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	45	Regular	70	64,29	0,025	20	0,432
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	311,40	R\$ 2.817,46	0,91	0,432	R\$ 1.459,71	R\$ 454.552,58
1						
2						
3						
4						
5						

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	262,00	R\$ 220.000,00	R\$ 839,69	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 695,27
2	438,00	R\$ 300.000,00	R\$ 684,93	1,00	0,90	1,05	1,05	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 678,08
3	291,00	R\$ 195.000,00	R\$ 670,10	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 572,94
4	200,00	R\$ 170.000,00	R\$ 850,00	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 711,45
5	250,00	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00	1,00	0,90	0,96	1,05	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 472,68

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 626,08	R\$ 438,26	R\$ 813,91

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 626,08	R\$ 556,70	R\$ 695,47
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
101.4085	16.1973	1.53	0.2217

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,00	R\$ 626,08	R\$ 225.390,06
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
311,40	R\$ 1.459,71	R\$ 454.552,58

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 679.942,64
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 680.000,00
Fator de liquidez	0,6750
Valor de venda forçada	R\$ 459.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 680.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Alef Alves Soares; CAU/CREA: RS243569; Data da Vistoria: 08/07/2026. Coordenadas: -30.11772, -51.32936. Em vistoria foi verificado que o imóvel apresenta necessidade de reparos, sem comprometimento estrutural. No local foi verificado também que o imóvel possui sinais de reforma, não afetando a habitabilidade.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 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



Identificação numérica



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Garagem



Garagem



Garagem



Garagem



Escada de acesso



Área externa



Área externa



Área externa



Fachada interna



Sala de estar



Cozinha



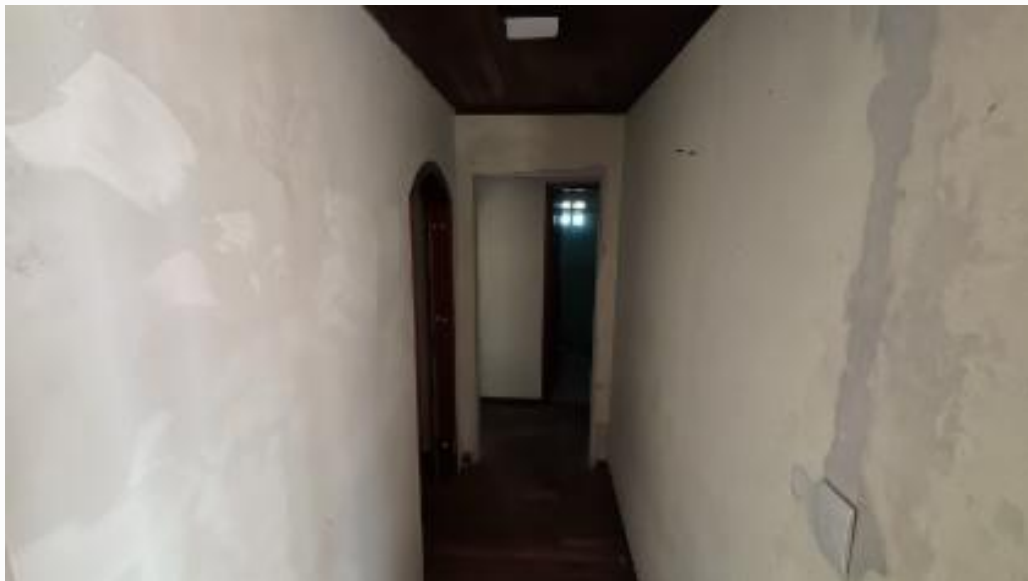
Corredor de circulação



Banheiro social 01



Dormitório 01



Corredor



Dormitório 02



Dormitório 03



Dormitório 04



Banheiro social 02



Área de serviço



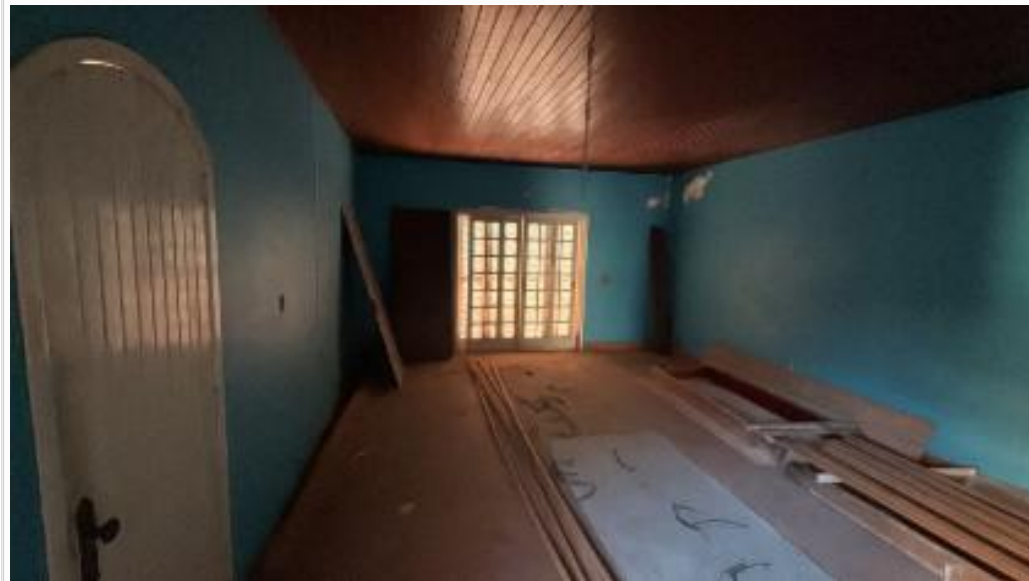
Varanda fundos



Acesso à edícula



Edícula - Sala



Edícula - Sala



Edícula - Banheiro social



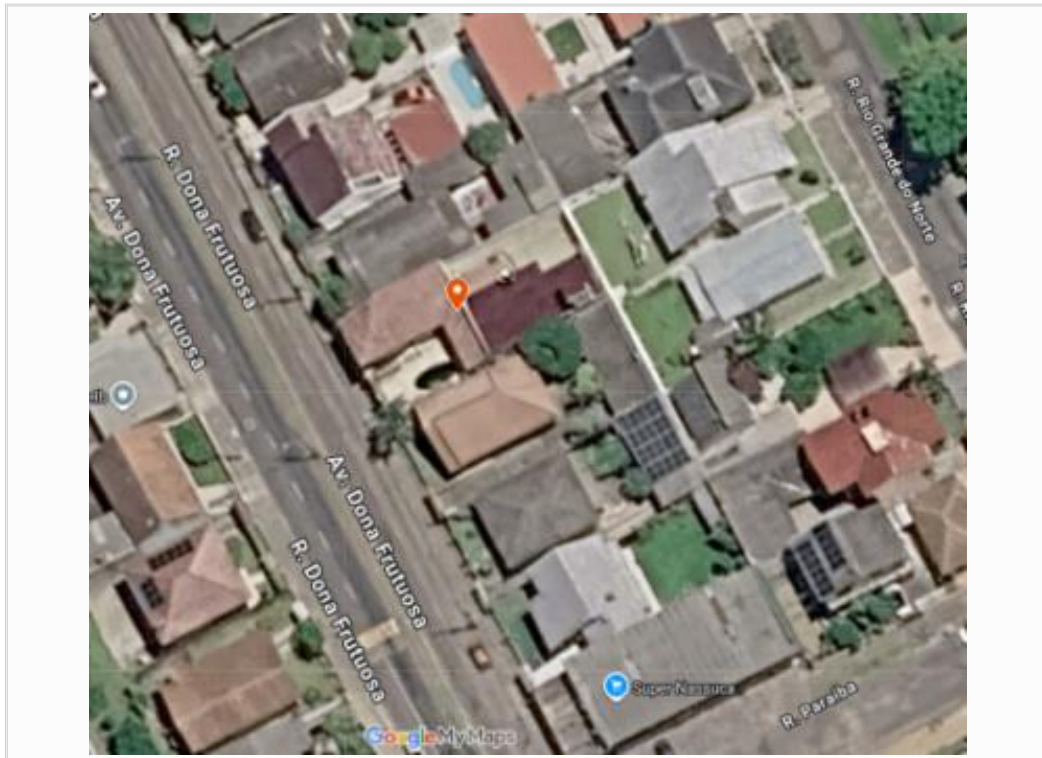
Edícula - Dormitório



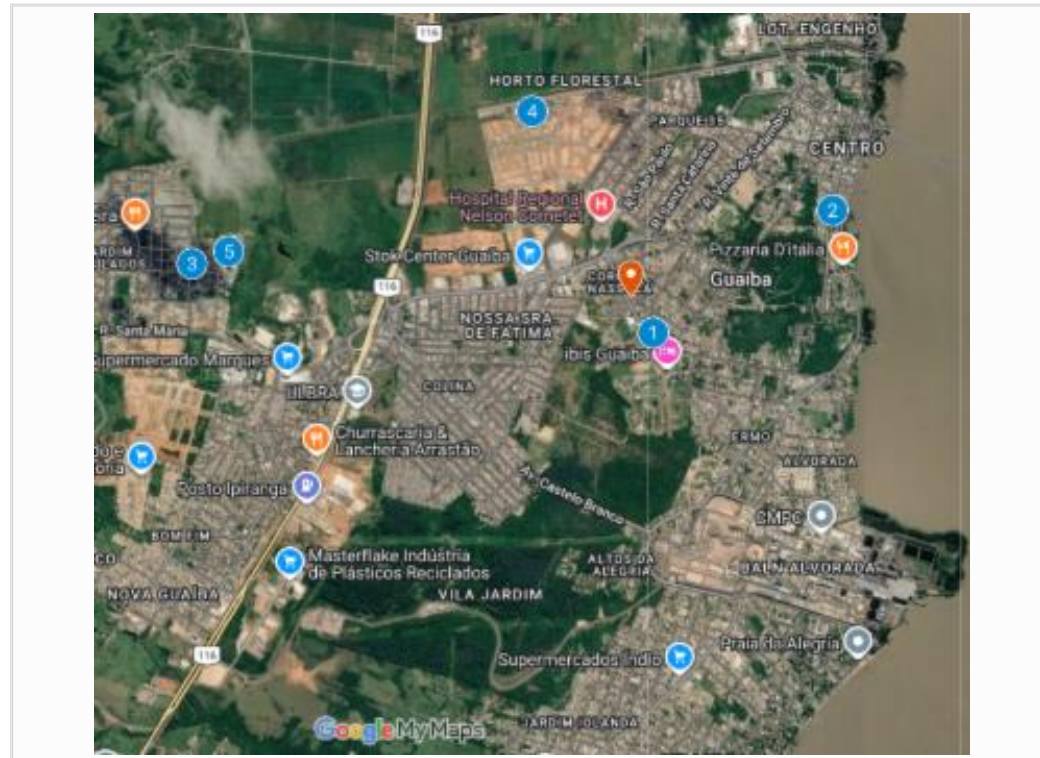
Medidor de água



Medidores de energia



Croqui localização



Croqui amostras