

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010491880	Data Solicitação 02/06/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES	CPF/CNPJ 019.227.030-36	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Mucio Teixeira	Número 585	Complemento Apto. 302		
Bairro Menino Deus	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 90150090	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 58.763	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

164,19m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.799,26/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 952.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 642.000,00

QUESTIONNAIRE

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		15		
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		-		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
-		-		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
1		-		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		164,19		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
85,44		249,63		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
164,19		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
4	-
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária 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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

01 - 11 Ağustos
2022

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação,	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 informada no IPTU é referente a área total (privativa + comum).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 Foi apresentado Matrícula individual nº 58764, correspondendo a Vaga Simples nº 3: Valor de Mercado = R\$ 60.000,00. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. 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.Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a	

Garantia aceita

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	R\$ 1.000.000,00



Endereço

Rua Rúcio Teixeira, 585/Edifício Serafim Rodrigues , Menino Deus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
164,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.097,56	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Alto	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-menino-deus-bairros-porto-alegre-com-garagem-164m2-venda-RS1000000-id-2716481763?source=ranking%2Ccp>

AMOSTRA 2

R\$ 693.600,00



Endereço
R. Dona Ondina, 63/Condomínio Ilha Bela , Menino Deus

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
120,00	R\$ 693.600,00	R\$ 5.780,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894453265/comprar/apartamento-2-quartos-menino-deus-norte-rio-de-janeiro-120m2-693600>

alegre?from_route=%22search_results%22&search_id=%22424205d0c-b63b-4615-9911-b1671fe8f10%22&search_rank=%223%22&sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A5%2C%22personalization%22%3Atrue%22D

AMOSTRA 3

R\$ 1.199.000,00

 Endereço
R. Botafogo, 395/-, Menino Deus

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
----------------	--------------	----------------	------------

Apartamento	4	4	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
209,00	R\$ 1.199.000,00	R\$ 5.736,84	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Alto	Regular	
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-duplex-com-3-dormitorios-e-piscina-			

AMOSTRA 4					R\$ 790.000,00
	Endereço				
	Rua Visconde de Inhauma, 78/-, Azenha				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	1	1	

	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
	108,70	R\$ 790.000,00	R\$ 7.267,71
Idade aparente	15	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Regular
URL			
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-duplex-com-2-dormitorios-e-1-vaga-de-garagem-3033829958.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=21			

AMOSTRA 5

R\$ 616.800,00



Endereço

Tv. Alexandrino Alencar, 243/-, Azenha

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Apartamento

4

3

2

Área privativa

Valor

Valor unitário (R\$/m²)

URL	País	Região
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-3-dormitorios-sendo-um-suite-na-cobertura-3022172503.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=3		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	164,00	R\$ 6.097,56	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.487,80
2	120,00	R\$ 5.780,00	0,90	1,00	1,00	1,13	1,08	0,94	-	-	-	1,150	S	R\$ 5.982,30

3	209,00	R\$ 5.736,84	0,90	1,00	0,95	1,00	1,09	1,06	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.679,47
4	108,70	R\$ 7.267,71	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	-	-	-	0,940	S	R\$ 6.148,48
5	151,00	R\$ 4.084,77	0,90	1,00	0,90	1,31	1,36	0,98	-	-	-	1,550	S	R\$ 5.698,25

	R\$ 5.793,38	R\$ 5.799,26
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)		
HOMOGENEIZAÇÃO		

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.799,26	R\$ 4.059,48	R\$ 7.539,04
SANEAMENTO			

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.799,26	R\$ 5.619,20	R\$ 5.979,33
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade

263.1617	4.5378	1.53	0.0621
DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	

104,19	R\$ 3.199,26	R\$ 992.160,91
MATRÍCULAS		
Matrícula	Tipo	Valor
		Fator de Liquidez
		Valor de Liquidez

58764	Vaga	R\$ 60.000,00	0,6700	R\$ 40.446,00
58763	Apartamento	R\$ 892.180,91	0,6700	R\$ 601.419,15

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 952.180,91
Fator de liquidez	0,6741

Valor de venda forçada	R\$ 642.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 952.000,00**

COMENTÁRIOS

Foi apresentado Matrícula individual nº 58764, correspondendo a Vaga Simples nº 3: Valor de Mercado = R\$ 60.000,00. Foi utilizada a área informada na

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. Vistoria externa, logo, não obtenho 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. Não foi fornecido laudo anterior. A vinculação foi possível através

Instituição Financeira.

Heraldo Shoji Mu

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.

- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

- 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



CAIXINHA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ID



PLACA



RUA



RUA



Localização do Avaliando



Localização dos Elementos e Avaliando