

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010330473	Data Solicitação 31/07/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MAICON WINTER FLORES	CPF/CNPJ 939.727.410-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA CAPITÃO REINALDO WEECK	Número 94	Complemento	
Bairro Vila Rica	Município São Sebastião do Caí	UF RS	CEP 95760000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.092	Núm. Registro de Imóveis CRI de São Sebatião do	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
363,00m²	148,30m²
R\$ 277,83/m²	R\$ 2.760,68/m²
R\$ 100.850,93	R\$ 409.408,89
VALOR DE MERCADO	
R\$ 510.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 357.000,00	

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 Outro - vistoria externa.	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa.	18 - Área Privativa (em m²) 148,30
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 148,30
21 - Área Averbada (em m²) 148,30	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
vistoria externa.	vistoria externa.	vistoria externa.	vistoria externa.	vistoria externa.

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

363,00

04 - Testada/Frente (em metros)

16,50

05 - Fundos (em metros)

16,50

06 - Lado Direito (em metros)

22,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

22,00

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 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

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Jonas Costa Hadres; CAU/CREA: 212.824-RS;Data da Vistoria: 03/08/2026. Coordenadas: -29.58106, -51.36788. Trata-se de uma casa. Renegociação. Vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 70.000,00



Endereço
R. Gen. Osório, 0/0 , Navegantes

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 70.000,00

Área do terreno
216,25

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://imobiliariaklein.com.br/klein/Imovel/Venda/Terreno/Navegantes/Sao-Sebastiao-Do-Cai/RS/4201>

AMOSTRA 2

R\$ 140.000,00



Endereço
R. das Orquídeas, 0/0 , Campo dos Lírios

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 140.000,00

Área do terreno
400,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Active até 10%

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-lot.-campo-dos-lirios-sao-sebastiao-do-cai-3020164153.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3&n_search_id=a5c0e198-7083-47a8-8268-358ffff3d9de

AMOSTRA 3

R\$ 150.000,00



Endereço
R. Primeiro de Maio, 0/0 , Loteamento Laux

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 150.000,00

Área do terreno
548,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaklein.com.br/klein/Imovel/Venda/Terreno/Lot-Laux/Sao-Sebastiao-Do-Cai/RS/4842>

AMOSTRA 4

R\$ 150.000,00



Endereço
R. Pinheiro Machado, 0/0 , Loteamento Laux

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 150.000,00

Área do terreno
360,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-lot.-jardim-laux-sao-sebastiao-do-cai-rs-3031727083.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13&n_search_id=a5c0e198-7083-47a8-8268-358ffff3d9de

AMOSTRA 5

R\$ 840.000,00



Endereço
R. Rui Barbosa,, 0/0 , Vila Rica

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
2

Área privativa
170,00

Valor
R\$ 840.000,00

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Alto

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
570,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://imobiliariaklein.com.br/klein/Imovel/Venda/Casa/Vila-Rica/Sao-Sebastiao-Do-Cai/RS/3572>

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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4							
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	148,30	R\$ 2.879,20	1,21	0,209	R\$ 2.760,68	R\$ 409.408,89	
1							
2							
3							
4							
5	170,00	R\$ 2.879,20	1,56	0,121	R\$ 3.948,07	R\$ 671.172,62	

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	216,25	R\$ 70.000,00	R\$ 323,70	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 273,85	
2	400,00	R\$ 140.000,00	R\$ 350,00	1,00	0,90	1,02	0,80	1,05	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 274,05	
3	548,00	R\$ 150.000,00	R\$ 273,72	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 258,67	
4	360,00	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 300,00	
5	570,00	R\$ 168.827,38	R\$ 296,19	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 282,56	

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 277,83	R\$ 194,48	R\$ 361,17

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 277,83	R\$ 267,50	R\$ 288,15
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.0933	5.4327	1.53	0.0743

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
363,00	R\$ 277,83	R\$ 100.850,93
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
148,30	R\$ 2.760,68	R\$ 409.408,89

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 510.259,82
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 510.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 357.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 510.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Jonas Costa Hadres; CAU/CREA: 212.824-RS; Data da Vistoria: 03/08/2026. Coordenadas: -29.58106, -51.36788. Trata-se de uma casa. Renegociação. Vistoria externa.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 4 de Agosto 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



Rua



Rua



Fachada



Fachada



Medidores



Número



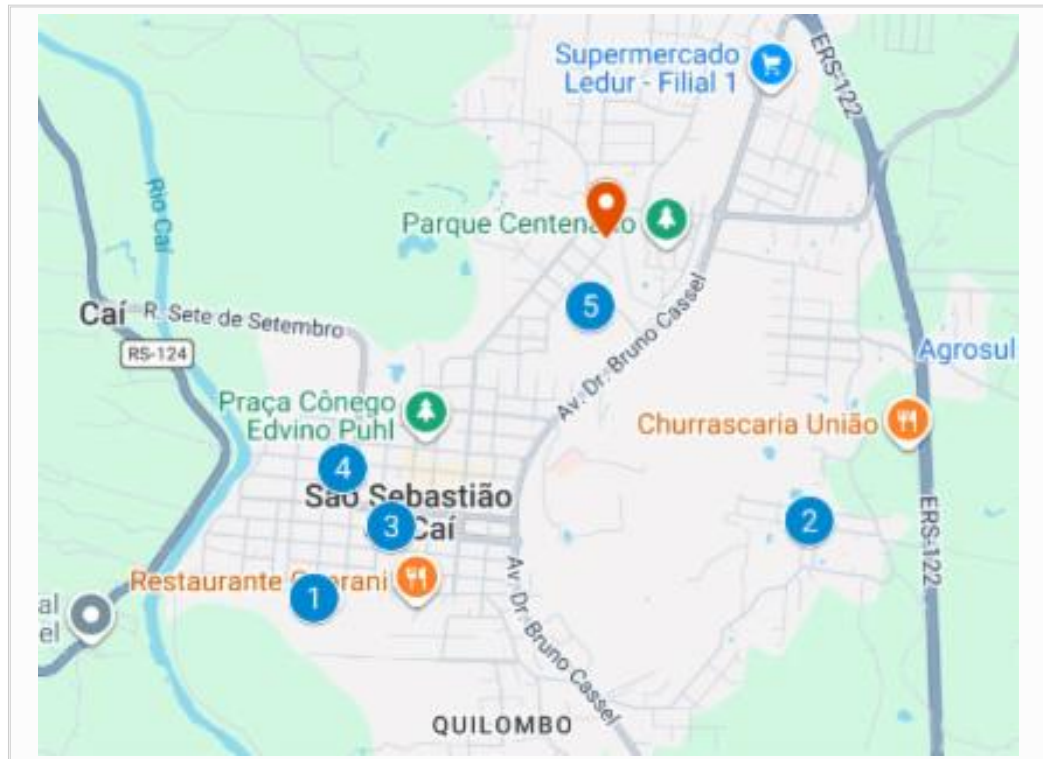
Vizinho lado esquerdo



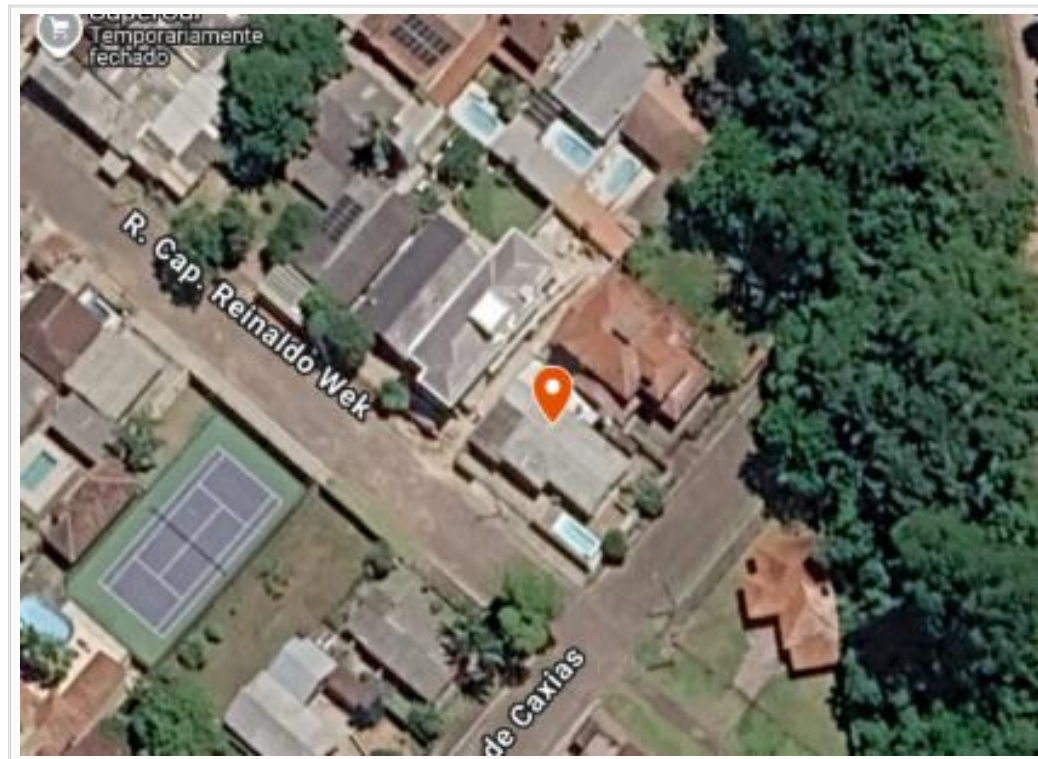
Vizinho lateral direita



Fachada lateral



Mapa



Vista aérea avaliando