

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010087233	Data Solicitação 19/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente PATRICIA GOMES DE LACERDA DE CASTRO		CPF/CNPJ 935.255.240-72

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Anjo Rafael	Número 227	Complemento	
Bairro Pasqualini	Município Sapucaia do Sul	UF RS	CEP 93224485
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.873	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE SAPUCAIA DO SUL	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****390,45m²****R\$ 701,54/m²****R\$ 273.917,53****ÁREA CONSTRUÍDA****273,00m²****R\$ 2.254,81/m²****R\$ 615.562,13****VALOR DE MERCADO****R\$ 889.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 640.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índicio de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 8
05 - Ano Construção 0	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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 273,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 273,00
21 - Área Averbada (em m²) 273,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	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) 390,45	04 - Testada/Frente (em metros) 13,05
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais 29°50'20.2"S 51°07'52.4"W - Bruna Bergamo Andrade - A145265-7 - imóvel aparentemente ocupado. Vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 260.000,00
	Endereço R. Hergasto Crespo, Sn/- , Pasqualini Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 260.000,00 Área do terreno 338,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pasqualini-bairros-sapucaia-do-sul-338m2-venda-RS260000-id-2848883617/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 233.200,00
	Endereço Cleni Vasconcelos de Oliveira, 37/- , Pasqualini Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 233.200,00 Área do terreno 303,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pasqualini-bairros-sapucaia-do-sul-303m2-venda-RS233200-id-2831878421/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 190.000,00
	Endereço R. Olivio Salomão Marques, 74/- , Pasqualini Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 190.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pasqualini-bairros-sapucaia-do-sul-200m2-venda-RS190000-id-2840972322/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 265.000,00
	Endereço R. Tropeiros, 894/- , Pasqualini Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 265.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pasqualini-bairros-sapucaia-do-sul-360m2-venda-RS265000-id-2774849414/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 610.000,00
	Endereço R. José Loureiro da Silva, 800/- , Pasqualini Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 5 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 5 Área privativa 275,00 Valor R\$ 610.000,00 Idade aparente 35 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Reparos simples Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-pasqualini-bairros-sapucaia-do-sul-com-garagem-275m2-venda-RS610000-id-2840323317/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	8	Novo/Regular	70	11,43	0,003	19	0,054
2							
3							
4							
5	35	Reparos simples	70	50,00	0,181	19	0,395

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	273,00	R\$ 2.614,24	0,91	0,054	R\$ 2.254,81	R\$ 615.562,13
2						
3						
4						
5	275,00	R\$ 2.614,24	0,79	0,395	R\$ 1.243,15	R\$ 341.866,13

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	338,00	R\$ 260.000,00	R\$ 769,23	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 664,62
2	303,00	R\$ 233.200,00	R\$ 769,64	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 651,11
3	200,00	R\$ 190.000,00	R\$ 950,00	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 786,60
4	360,00	R\$ 265.000,00	R\$ 736,11	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 649,25
5	300,00	R\$ 268.133,87	R\$ 893,78	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 756,14

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 701,54	R\$ 491,08	R\$ 912,01

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 701,54	R\$ 657,12	R\$ 745,96
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
64.9166	9.2534	1.53	0.1266

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
390,45	R\$ 701,54	R\$ 273.917,53
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
273,00	R\$ 2.254,81	R\$ 615.562,13

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 889.479,65
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 889.000,00
Fator de liquidez	0,7191
Valor de venda forçada	R\$ 640.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 889.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 21 de Novembro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

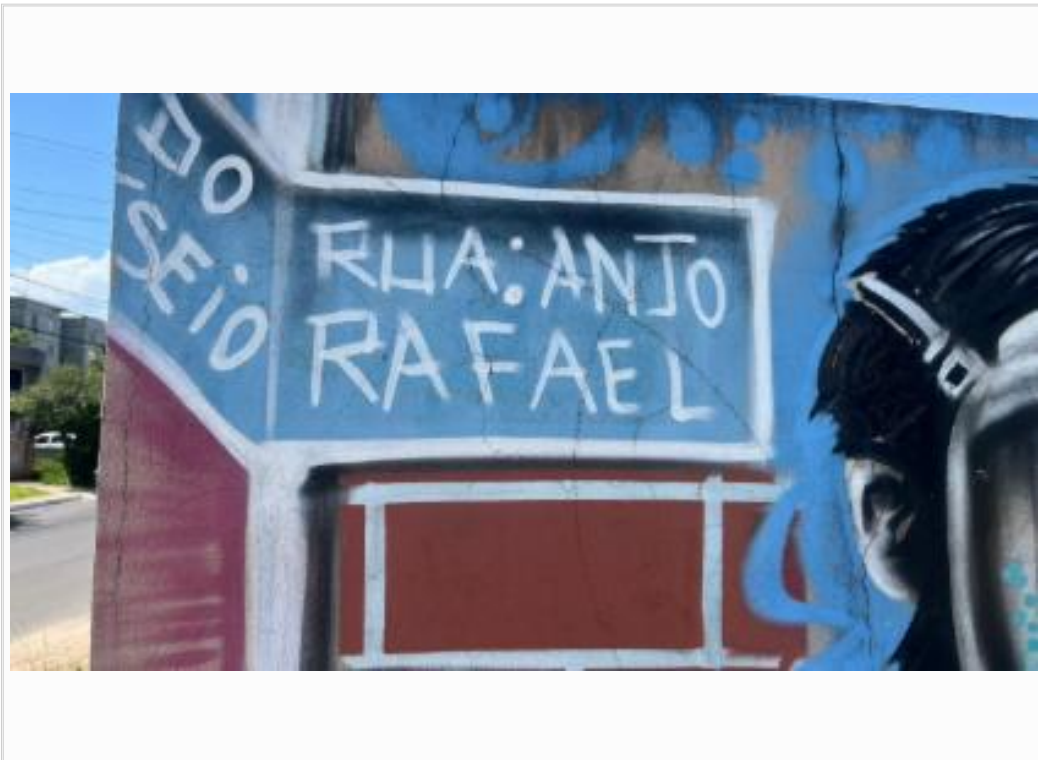
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.



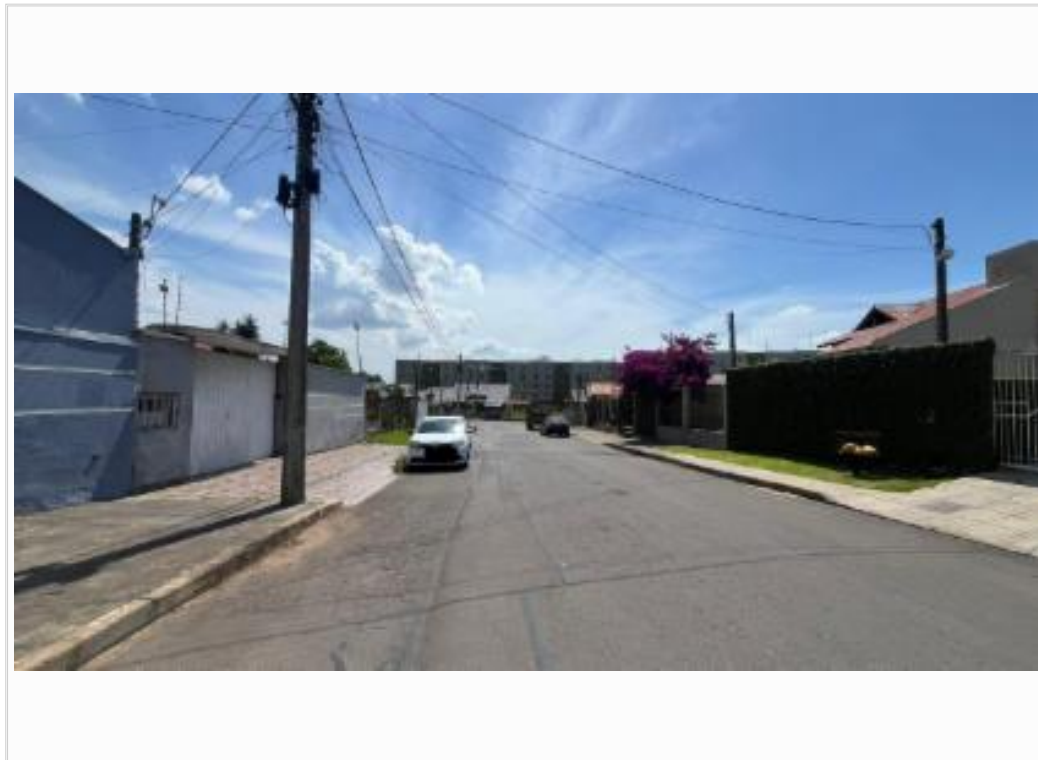
Fachada



avaliando



placa



Vista da rua



rua



avaliando



vizinho



vizinho



Elementos