

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>00010246701</b>	Data Solicitação <b>19/12/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>Volmir Jose Miki Breier</b>		CPF/CNPJ <b>450.398.360-15</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Estrada Manoel José do Nascimento</b>	Número <b>977</b>	Complemento <b>Unidade 13, Condomínio Residencial City Park II</b>	
Bairro <b>Águas Mortas</b>	Município <b>Cachoeirinha</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>94930340</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>52.717</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	

**RESUMO**

**METODOLOGIA APLICADA**
**Método Evolutivo**
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**II**
**GRAU DE PRECISÃO**
**III**
**TERRENO**
**378,00m<sup>2</sup>**
**R\$ 2.071,98/m<sup>2</sup>**
**R\$ 783.208,45**
**ÁREA CONSTRUÍDA**
**252,20m<sup>2</sup>**
**R\$ 6.979,18/m<sup>2</sup>**
**R\$ 1.760.148,53**
**VALOR DE MERCADO**
**R\$ 2.543.000,00**
**VALOR DE VENDA FORÇADA**
**R\$ 1.716.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<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> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<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> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 252,20
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 252,20
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 252,20	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Jogos Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

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
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Ônibus Coleta de Lixo Escola	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 378,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 14,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 14,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 27,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 27,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	
<b>04 - Observações Finais</b> 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. Coordenadas: -29.916106, -51.110791	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 2.799.000,00
Endereço Estrada Manoel José do Nascimento, 977/Condomínio Residencial City Park II, Águas Mortas	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 4
Área privativa 234,47	Valor R\$ 2.799.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 358,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-distrto-industrial-bairros-cachoeirinha-com-garagem-227m2-venda-R\$2799000-4d-2859615059/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-distrto-industrial-bairros-cachoeirinha-com-garagem-227m2-venda-R\$2799000-4d-2859615059/?source=ranking%2Cp</a>	

AMOSTRA 2	R\$ 3.188.000,00
Endereço Estrada Manoel José do Nascimento, 977/Condomínio Residencial City Park II, Águas Mortas	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 4
Área privativa 300,00	Valor R\$ 3.188.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-condominio-city-park-4-dormitorios-sendo-1-3012120928.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-condominio-city-park-4-dormitorios-sendo-1-3012120928.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a>	

AMOSTRA 3	R\$ 2.200.000,00
Endereço Estrada Manoel José do Nascimento, 977/Condomínio Residencial City Park II, Águas Mortas	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 241,00	Valor R\$ 2.200.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 366,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-241-m-por-r\$-2985605540.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-241-m-por-r\$-2985605540.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a>	

AMOSTRA 4	R\$ 2.699.900,00
Endereço Estrada Manoel José do Nascimento, 977/Condomínio Residencial City Park II, Águas Mortas	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 251,00	Valor R\$ 2.699.900,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 378,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-251-m-por-r\$-2.699.900-00-distrto-2984392869.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-251-m-por-r\$-2.699.900-00-distrto-2984392869.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-</a>	

AMOSTRA 5	R\$ 2.700.000,00
Endereço Estrada Manoel José do Nascimento, 977/Condomínio Residencial City Park II, Águas Mortas	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 3
Área privativa 252,00	Valor R\$ 2.700.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova/Regular
Área do terreno 378,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-alto-padrão-no-condominio-city-park-2984392869.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&amp;n_pills=Playground&amp;n_pg=1&amp;n_pos=15">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-alto-padrão-no-condominio-city-park-2984392869.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&amp;n_pills=Playground&amp;n_pg=1&amp;n_pos=15</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO							
Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
2	1	Novo(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
3	1	Novo(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
4	1	Novo(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
5	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	252,20	R\$ 2.716,99	2,66	0,033	R\$ 6.979,18	R\$ 1.760.148,53
2	234,47	R\$ 2.716,99	3,01	0,006	R\$ 8.123,67	R\$ 1.904.756,83
3	300,00	R\$ 2.716,99	2,66	0,006	R\$ 7.173,03	R\$ 2.151.908,25
4	241,00	R\$ 2.716,99	2,15	0,006	R\$ 5.817,28	R\$ 1.401.964,98
5	251,00	R\$ 2.716,99	2,66	0,006	R\$ 7.173,03	R\$ 1.800.429,90
6	252,00	R\$ 2.716,99	2,66	0,033	R\$ 6.978,19	R\$ 1.758.503,05

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	358,00	R\$ 894.243,17	R\$ 2.497,89	1,00	0,90	0,99	0,95	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 2.113,21
2	400,00	R\$ 1.036.091,75	R\$ 2.590,23	1,00	0,90	1,01	0,95	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 2.237,96
3	366,00	R\$ 798.035,02	R\$ 2.180,42	1,00	0,90	0,99	0,95	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 1.844,64
4	378,00	R\$ 899.470,10	R\$ 2.379,55	1,00	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.034,52
5	378,00	R\$ 941.496,95	R\$ 2.490,73	1,00	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.129,58

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.071,98</b>	<b>R\$ 1.450,39</b>	<b>R\$ 2.693,57</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 2.071,98</b>	<b>R\$ 1.971,85</b>	<b>R\$ 2.172,11</b>

Desvio padrão			
Coef. Variação	T de Student	Confiança	
146.3335	7.0625	1.53	0.0966

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
378,00	<b>R\$ 2.071,98</b>	<b>R\$ 783.208,45</b>	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
252,20	<b>R\$ 6.979,18</b>	<b>R\$ 1.760.148,53</b>	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 2.543.356,98</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 2.543.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6747</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 1.716.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 2.543.000,00</b>

**COMENTÁRIOS**  
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. Coordenadas: -29.916106, -51.110791

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 29 de Dezembro de 2025

**Heraldo Shoji Munakata**  
506038263

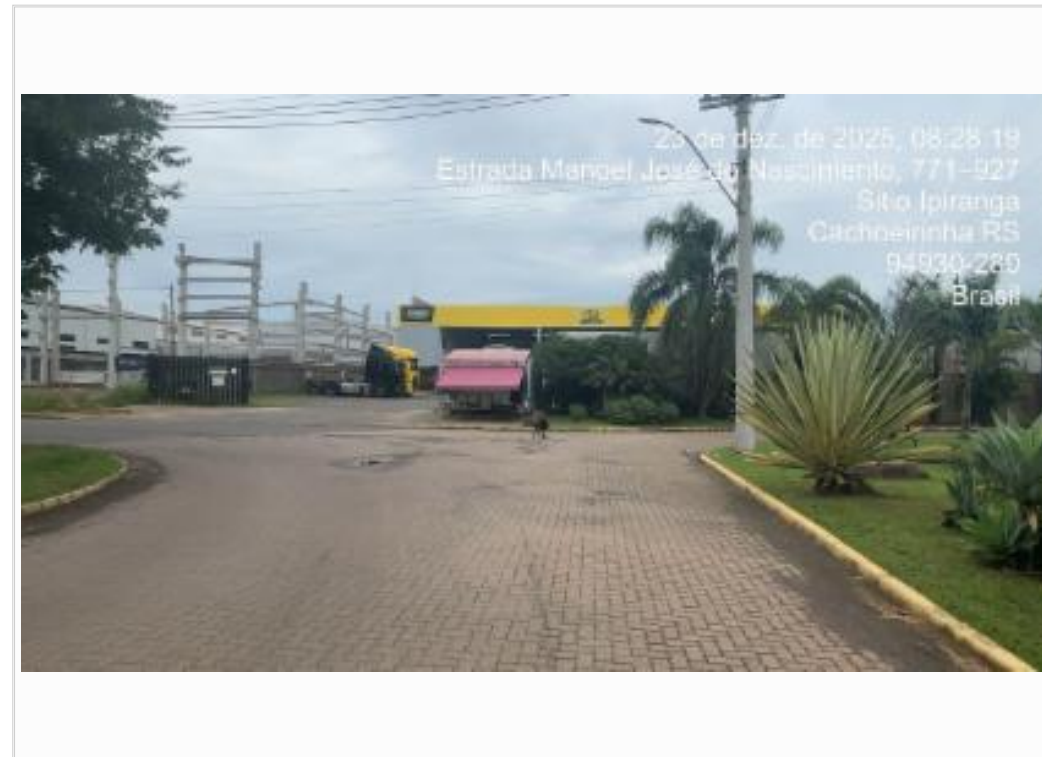
Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e sendo de acordo com os critérios e Políticas definidas pela Instituição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



VISTA DA RUA



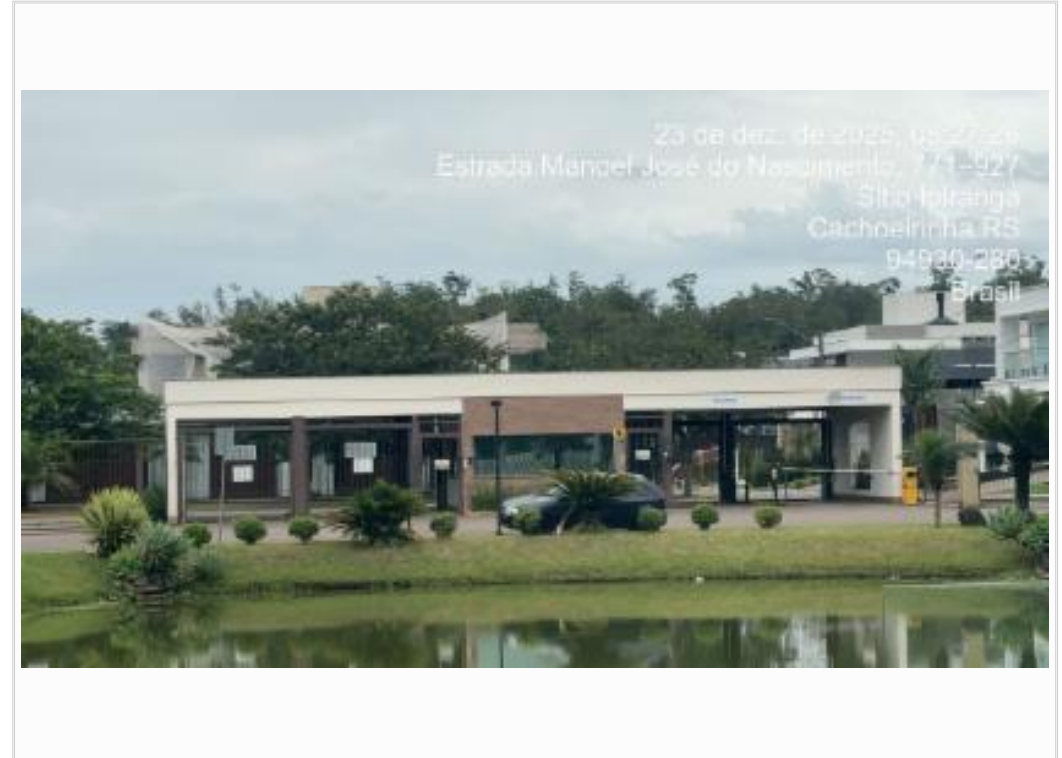
VISTA DA RUA



FACHADA CONDOMÍNIO



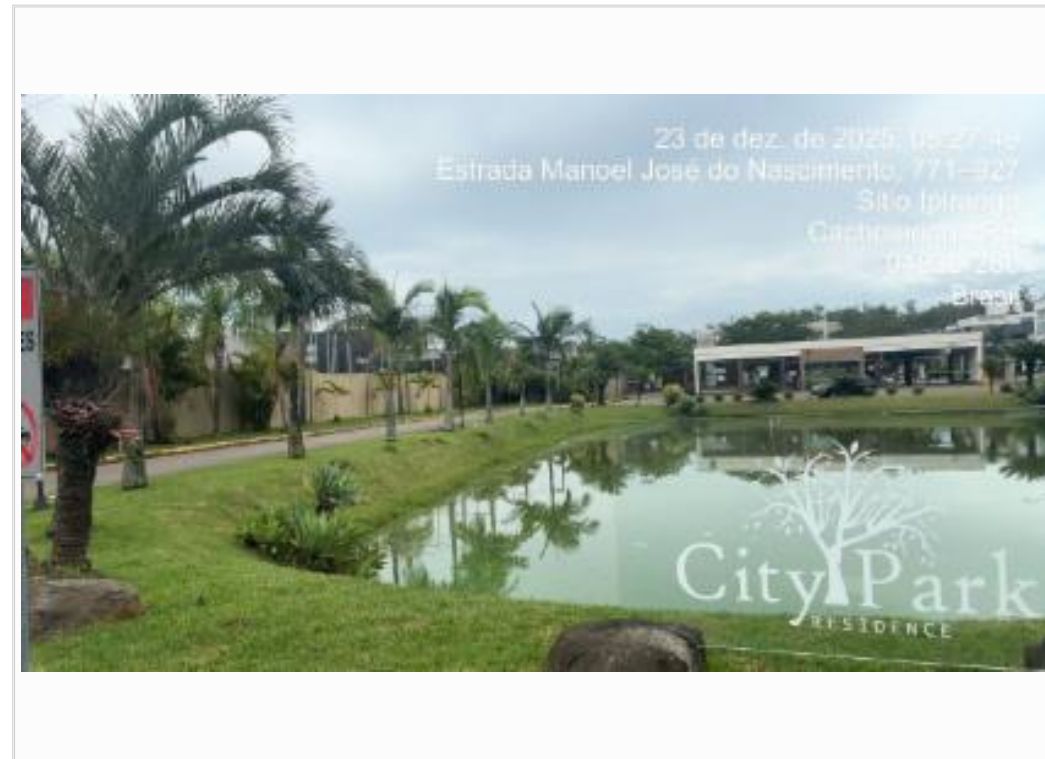
FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



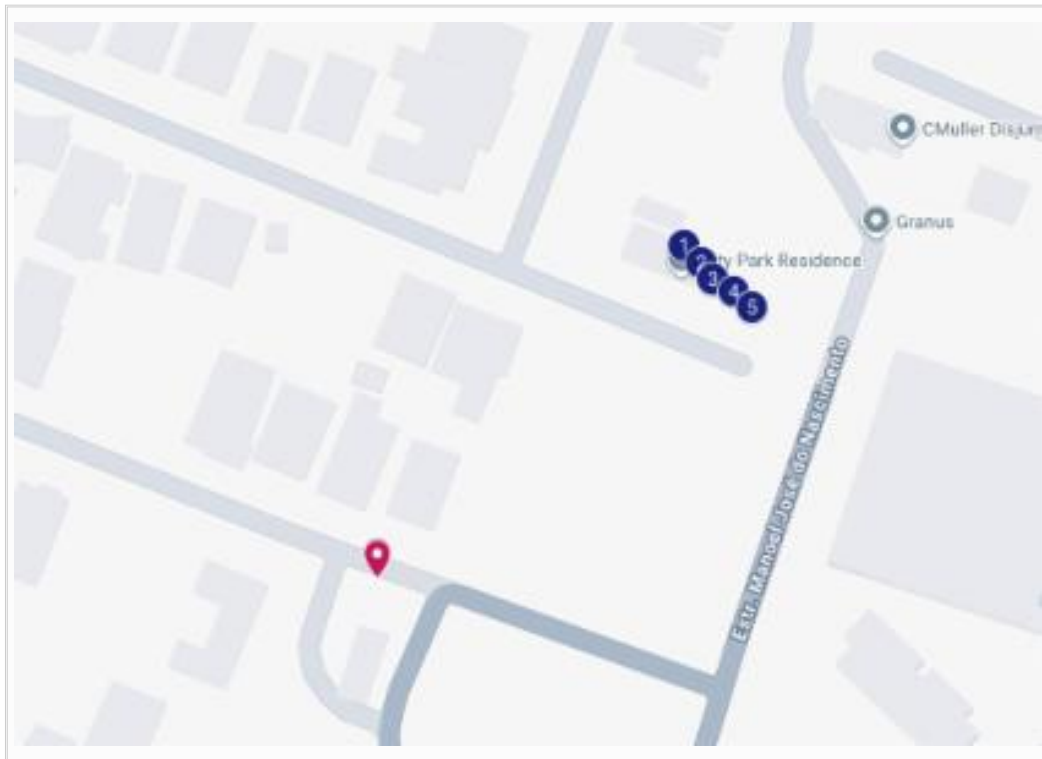
FACHADA CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



CROQUI DO AVALIANDO



CRQUI DAS AMOSTRAS