

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010472769</b>	Data Solicitação <b>11/12/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>RITA ELISE VAGHETTI RIBEIRO</b>		CPF/CNPJ <b>516.822.650-72</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Sepé</b>	Número <b>2728</b>	Complemento <b>Apto 708</b>	
Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Capão da Canoa</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>94690068</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>87.826</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Capão da Canoa/RS</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
<b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
<b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO
<b>III</b>
ÁREA PRIVATIVA
<b>75,20m<sup>2</sup></b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>R\$ 7.589,73/m<sup>2</sup></b>
VALOR DE MERCADO
<b>R\$ 571.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA
<b>R\$ 400.000,00</b>

**QUANTITATIVOS**

<b>01 - Teto de Drywall Acabado</b>		<b>02 - Teto de Projétilo</b>	
01 - Teto de Drywall Acabado	100	02 - Teto de Projétilo	100
<b>03 - Instalação de Drywall Acabado</b>		<b>04 - Piso Acabado de Drywall em área</b>	
03 - Instalação de Drywall Acabado	100	04 - Piso Acabado de Drywall em área	100
<b>05 - Área Construção</b>		<b>06 - Estado de Conservação do Item</b>	
05 - Área Construção	100	06 - Estado de Conservação do Item	100
<b>07 - Plano de Acabamento do Item</b>		<b>08 - Uso do Item</b>	
07 - Plano de Acabamento do Item	100	08 - Uso do Item	100
<b>09 - Acabamento das Paredes</b>		<b>10 - 12 - Percentual da Unidade</b>	
09 - Acabamento das Paredes	100	10 - 12 - Percentual da Unidade	100
<b>11 - 14 - de Benefício</b>		<b>12 - 14 - de Desvantagem</b>	
11 - 14 - de Benefício	100	12 - 14 - de Desvantagem	100
<b>15 - 17 - de Vagas Coletivas</b>		<b>14 - 14 - de Vagas Desvantagem</b>	
15 - 17 - de Vagas Coletivas	100	14 - 14 - de Vagas Desvantagem	100
<b>18 - 17 - de Vagas Privativas</b>		<b>14 - 14 - de Vagas Privativas</b>	
18 - 17 - de Vagas Privativas	100	14 - 14 - de Vagas Privativas	100
<b>17 - Benefícios</b>		<b>18 - Área Privada (em m²)</b>	
17 - Benefícios	100	18 - Área Privada (em m²)	100
<b>19 - Área Comum (em m²)</b>		<b>20 - Área Total (em m²)</b>	
19 - Área Comum (em m²)	100	20 - Área Total (em m²)	100
<b>21 - Área Atribuída (em m²)</b>		<b>22 - Área Não Atribuída (em m²)</b>	
21 - Área Atribuída (em m²)	100	22 - Área Não Atribuída (em m²)	100
<b>23 - Área do Item</b>		<b>000</b>	
23 - Área do Item	100	000	100

**24 - Cálculos**

Item	Quantidade	Acabamento plano	Acabamento curvo	Acabamento fôrtilado
1	0	0	0	0

**CONDIÇÃO**

01 - 14 - Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
01	2
02 - 14 - Teto de Unidades	04 - 14 - de Unidades
02	2
03 - 14 - de Conservação	06 - Pagamento do Condômino
03	100
07 - Descrição/Eficiência dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
07	Residência
08 - Plano de Construção	10 - Estado de Conservação
08	Projeto
11 - Infraestrutura	12 - Estado de Conservação
11	Residência
12 - 14 - de Vagas Coletivas	14 - 14 - de Vagas Privativas
12	Residência
13 - 14 - de Vagas Privativas	18 - Área Privada (em m²)
13	Residência
14 - 14 - de Vagas Privativas	20 - Área Total (em m²)
14	Residência
15 - 17 - de Vagas Coletivas	22 - Área Não Atribuída (em m²)
15	Residência
16 - 17 - de Vagas Privativas	23 - Área do Item
16	Residência

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
02 - Tipo de Funcionamento	04 - Restrição
02 - Tipo de Funcionamento	04 - Restrição
03 - 14 - de Conservação	06 - Pagamento do Condômino
03 - 14 - de Conservação	06 - Pagamento do Condômino
07 - Descrição/Eficiência dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
07 - Descrição/Eficiência dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
08 - Plano de Construção	10 - Estado de Conservação
08 - Plano de Construção	10 - Estado de Conservação
11 - Infraestrutura	12 - Estado de Conservação
11 - Infraestrutura	12 - Estado de Conservação
12 - 14 - de Vagas Coletivas	14 - 14 - de Vagas Privativas
12 - 14 - de Vagas Coletivas	14 - 14 - de Vagas Privativas
13 - 14 - de Vagas Privativas	18 - Área Privada (em m²)
13 - 14 - de Vagas Privativas	18 - Área Privada (em m²)
14 - 14 - de Vagas Privativas	20 - Área Total (em m²)
14 - 14 - de Vagas Privativas	20 - Área Total (em m²)
15 - 17 - de Vagas Coletivas	22 - Área Não Atribuída (em m²)
15 - 17 - de Vagas Coletivas	22 - Área Não Atribuída (em m²)
16 - 17 - de Vagas Privativas	23 - Área do Item
16 - 17 - de Vagas Privativas	23 - Área do Item

**TERMINO**

01 - Faseção Item (em %)	000
01 - Faseção Item (em %)	000

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100	02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100
--	---

**CONCLUSÃO**

01 - Tipo de Acabamento	02 - Nome Acabamento Usado
01 - Tipo de Acabamento	02 - Nome Acabamento Usado
03 - 14 - de Conservação	06 - Pagamento do Condômino
03 - 14 - de Conservação	06 - Pagamento do Condômino
07 - Descrição/Eficiência dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
07 - Descrição/Eficiência dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
08 - Plano de Construção	10 - Estado de Conservação
08 - Plano de Construção	10 - Estado de Conservação
11 - Infraestrutura	12 - Estado de Conservação
11 - Infraestrutura	12 - Estado de Conservação
12 - 14 - de Vagas Coletivas	14 - 14 - de Vagas Privativas
12 - 14 - de Vagas Coletivas	14 - 14 - de Vagas Privativas
13 - 14 - de Vagas Privativas	18 - Área Privada (em m²)
13 - 14 - de Vagas Privativas	18 - Área Privada (em m²)
14 - 14 - de Vagas Privativas	20 - Área Total (em m²)
14 - 14 - de Vagas Privativas	20 - Área Total (em m²)
15 - 17 - de Vagas Coletivas	22 - Área Não Atribuída (em m²)
15 - 17 - de Vagas Coletivas	22 - Área Não Atribuída (em m²)
16 - 17 - de Vagas Privativas	23 - Área do Item
16 - 17 - de Vagas Privativas	23 - Área do Item

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	<b>RES 000.000.000</b>
<b>AMOSTRA 2</b>	<b>RES 000.000.000</b>
<b>AMOSTRA 3</b>	<b>RES 000.000.000</b>
<b>AMOSTRA 4</b>	<b>RES 000.000.000</b>
<b>AMOSTRA 5</b>	<b>RES 000.000.000</b>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100	01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100
--	--

**CÁLCULO DE AVALIAÇÃO**

Item	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

**RENOVAÇÃO**

01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100	01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100
--	--

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100	01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100
--	--

**RENOVAÇÃO**

01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100	01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100
--	--

**RENOVAÇÃO**

01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100	01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100
--	--

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Res. Prof. Tereza, 23 de Janeiro de 2020

**Wagner Silva Moraes**

00000000

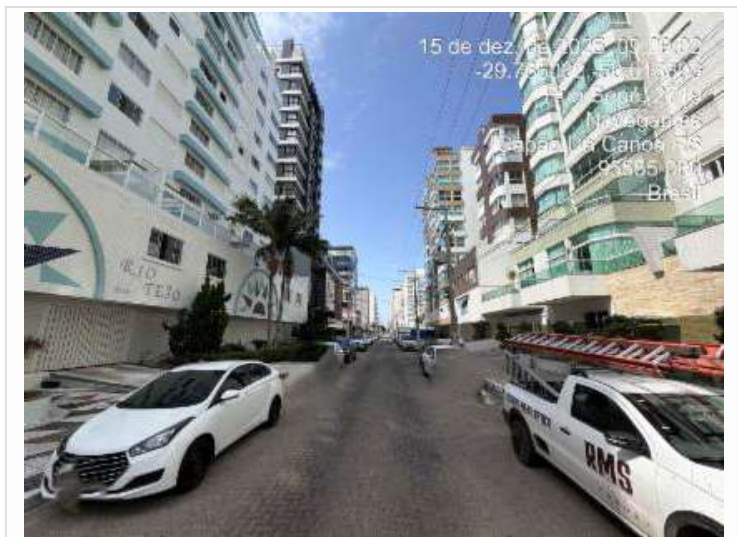
Este documento é propriedade exclusiva do cliente e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do avaliador. O avaliador não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento. O avaliador não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento. O avaliador não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.



FACHADA PREDIAL



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRENTE



