

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010260320	Data Solicitação 23/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALEXANDRE FONTOURA MINOSSI		CPF/CNPJ 561.506.600-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Joaquim Caetano	Número 700	Complemento APTO 204, BL A, VG 140, RES. VILLAGE TOSCANA	
Bairro Fátima	Município Canoas	UF RS	CEP 92200410
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 114.390, 114.469	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CANOAS - RS	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

52,46m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 5.277,91/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 277.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 199.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 52,46
19 - Área Comum (em m²) 17,07	20 - Área Total (em m²) 69,53
21 - Área Averbada (em m²) 69,53	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Externa.	1	Externa.	Externa.	Externa.

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 8	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 32	04 - N° de Elevadores 1
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 Bom
11 - Infraestrutura Quadra Esportiva	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 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	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,02	

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 - Externa.	02 - Nome Acompanhante Vistoria Externa.
03 - Contato Telefônico Acompanhante Externa.	
04 - Observações Finais Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Village Toscana. Foi apresentado Matrícula individual nº 114469, correspondendo a Vaga Simples nº 140: Valor de Mercado = R\$ 40.000,00. 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 278.000,00
-----------	----------------

	<p>Endereço Rua Joaquim Caetano, 660, Fátima</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>52,00</td> <td>R\$ 278.000,00</td> <td>R\$ 5.346,15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-52m2-venda-RS278000-id-2807603634/?source=ranking%2Crp</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		52,00	R\$ 278.000,00	R\$ 5.346,15		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-52m2-venda-RS278000-id-2807603634/?source=ranking%2Crp			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	1																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
52,00	R\$ 278.000,00	R\$ 5.346,15																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
15	Médio	Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-52m2-venda-RS278000-id-2807603634/?source=ranking%2Crp																													

AMOSTRA 2	R\$ 292.000,00
-----------	----------------

	<p>Endereço Rua Joaquim Caetano, 660, Fátima</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>53,00</td> <td>R\$ 292.000,00</td> <td>R\$ 5.509,43</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-53m2-venda-RS292000-id-2786930266/?source=ranking%2Crp</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		53,00	R\$ 292.000,00	R\$ 5.509,43		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-53m2-venda-RS292000-id-2786930266/?source=ranking%2Crp			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	1																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
53,00	R\$ 292.000,00	R\$ 5.509,43																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
15	Médio	Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-53m2-venda-RS292000-id-2786930266/?source=ranking%2Crp																													

AMOSTRA 3	R\$ 245.000,00
-----------	----------------

	<p>Endereço Rua Joaquim Caetano, 700, Fátima</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>52,00</td> <td>R\$ 245.000,00</td> <td>R\$ 4.711,54</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joaquim-caetano-fatima-canoas-2-quartos-52m2/p36e7v?tipoTransacao=venda</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		52,00	R\$ 245.000,00	R\$ 4.711,54		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		URL https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joaquim-caetano-fatima-canoas-2-quartos-52m2/p36e7v?tipoTransacao=venda			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	1																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
52,00	R\$ 245.000,00	R\$ 4.711,54																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
10	Médio	Novo Regular																											
URL https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joaquim-caetano-fatima-canoas-2-quartos-52m2/p36e7v?tipoTransacao=venda																													

AMOSTRA 4	R\$ 277.000,00
-----------	----------------

	<p>Endereço Rua Joaquim Caetano, 700, Fátima</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>52,00</td> <td>R\$ 277.000,00</td> <td>R\$ 5.326,92</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joaquim-caetano-fatima-canoas-2-quartos-50m2/wj4wi8?tipoTransacao=venda</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		52,00	R\$ 277.000,00	R\$ 5.326,92		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		URL https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joaquim-caetano-fatima-canoas-2-quartos-50m2/wj4wi8?tipoTransacao=venda			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	1																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
52,00	R\$ 277.000,00	R\$ 5.326,92																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
10	Médio	Novo Regular																											
URL https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joaquim-caetano-fatima-canoas-2-quartos-50m2/wj4wi8?tipoTransacao=venda																													

AMOSTRA 5	R\$ 290.000,00
-----------	----------------

	<p>Endereço Rua Joaquim Caetano, 600, Fátima</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>54,00</td> <td>R\$ 290.000,00</td> <td>R\$ 5.370,37</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Médio</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-54m2-venda-RS289900-id-2813629218/?source=ranking%2Crp</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		54,00	R\$ 290.000,00	R\$ 5.370,37		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		15	Médio	Regular		URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-54m2-venda-RS289900-id-2813629218/?source=ranking%2Crp			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																										
Apartamento	2	1	1																										
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																											
54,00	R\$ 290.000,00	R\$ 5.370,37																											
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																											
15	Médio	Regular																											
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fatima-bairros-canoas-com-garagem-54m2-venda-RS289900-id-2813629218/?source=ranking%2Crp																													

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	52,00	R\$ 5.346,15	0,95	1,00	1,09	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 5.535,94
2	52,00	R\$ 5.509,43	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 5.705,02
3	52,00	R\$ 4.711,54	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.475,96
4	52,00	R\$ 5.326,92	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.060,58
5	54,00	R\$ 5.370,37	0,95	1,00	1,09	1,01	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.612,04
		R\$ 5.252,88												R\$ 5.277,91

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.277,91	R\$ 3.694,54	R\$ 6.861,28

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.277,91	R\$ 4.927,17	R\$ 5.628,64

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
512.5911	9.712	1.53	0.1329

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
52,46	R\$ 5.277,91	R\$ 276.879,02

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
114469	Vaga	R\$ 40.000,00	0,7200	R\$ 28.776,00
114390	Apartamento	R\$ 236.879,02	0,7200	R\$ 170.410,77

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 276.879,02
Fator de liquidez	0,7194
Valor de venda forçada	R\$ 199.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 277.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Nome do Condomínio: Condomínio Residencial Village Toscana. Foi apresentado Matrícula individual nº 114469, correspondendo a Vaga Simples nº 140: Valor de Mercado = R\$ 40.000,00. 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 25 de Julho 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



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ID



PLACA



RUA



RUA



Localização amostras



Localização avaliando