

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010366378</b>	Data Solicitação <b>07/05/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro</b>	CREA <b>5070404459</b>
Proponente <b>CARLA CRISTIANE CLEE DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>008.130.680-61</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Avenida Jurema</b>	Número <b>141</b>	Complemento <b>LOTE 10, QUADRA 34</b>	
Bairro <b>Parque Índio Jary</b>	Município <b>Viamão</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>94495300</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>17556</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE VIAMÃO/RS</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****420,00m<sup>2</sup>****R\$ 284,09/m<sup>2</sup>****R\$ 119.319,21****ÁREA CONSTRUÍDA****231,40m<sup>2</sup>****R\$ 1.613,18/m<sup>2</sup>****R\$ 373.288,90****VALOR DE MERCADO****R\$ 493.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 354.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 2	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 3
<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> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 231.4
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 231.4
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 231.4	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	
<b>24 - Cômodos</b>	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Banheiro	2	Cerâmica	Cerâmica / Pintura	laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Cerâmica	laje
Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica / Pintura	laje
Dormitório	3	Cerâmica	Pintura	laje
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica / Pintura	laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	laje

**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> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 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> 420	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 14
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 14	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 30
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 30	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100

**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> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - 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> Dados do Vistoriador: Nome: Anderson Martins da Silva; CAU/CREA: 131516; Data da Vistoria: 09/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: vistoria externa. 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 vinculação, foi utilizado laudo anterior.	

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 150.000,00
	Endereço Rua Paraguassu, 0/0, Parque Índio Jari Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 150.000,00 Área do terreno 390,00 Padrão terreno Médio Topografia Aclive de 10% a 20% URL <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-viamao-parque-indio-jari-390m2-RS150000/id-8221639/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-viamao-parque-indio-jari-390m2-RS150000/id-8221639/</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 125.000,00
	Endereço Avenida João Carlos Viale Dias, 0/0, Tarumã Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 125.000,00 Área do terreno 528,00 Padrão terreno Médio Topografia Aclive acima de 20% URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-viamao-528m2-venda-RS125000-id-2649101159/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-viamao-528m2-venda-RS125000-id-2649101159/</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 110.000,00
	Endereço Rua Xavantes, 0/0, Parque Índio Jari Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Aclive até 10% URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jari-bairros-viamao-300m2-venda-RS110000-id-2627122959/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jari-bairros-viamao-300m2-venda-RS110000-id-2627122959/</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua dos Coqueiros, 0/0, São Lucas Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-lucas-bairros-viamao-360m2-venda-RS120000-id-2692576172/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-lucas-bairros-viamao-360m2-venda-RS120000-id-2692576172/</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 140.000,00
	Endereço Rua Alcebiades Azeredo dos Santos, 691/0, Santa Cecília Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 616,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 10% a 20% URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cecilia-bairros-viamao-617m2-venda-RS140000-id-2669535302/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cecilia-bairros-viamao-617m2-venda-RS140000-id-2669535302/?source=ranking%2Crp</a>

**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
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1							
2							
3							
4							
5							

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	231,40	R\$ 2.614,24	0,78	0,209	R\$ 1.613,18	R\$ 373.288,90
1						
2						
3						
4						
5						

**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	390,00	R\$ 150.000,00	R\$ 384,62	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 339,23
2	528,00	R\$ 125.000,00	R\$ 236,74	1,20	0,90	1,06	1,06	-	-	-	-	-	-	1,323	S	R\$ 281,90
3	300,00	R\$ 110.000,00	R\$ 366,67	1,00	0,90	0,92	0,95	-	-	-	-	-	-	0,866	S	R\$ 285,76
4	360,00	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	0,96	0,95	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 273,00
5	616,00	R\$ 140.000,00	R\$ 227,27	1,00	0,90	1,05	1,13	-	-	-	-	-	-	1,176	S	R\$ 240,57

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 284,09	R\$ 198,87	R\$ 369,32

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 284,09	R\$ 259,75	R\$ 308,44
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
35.5842	12.5255	1.53	0.1714

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
420,00	R\$ 284,09	R\$ 119.319,21
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
231,40	R\$ 1.613,18	R\$ 373.288,90

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	R\$ 492.608,11
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 493.000,00
Fator de liquidez	0,7186
Valor de venda forçada	R\$ 354.000,00

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 493.000,00
--	----------------

**COMENTÁRIOS**

Dados do Vistoriador: Nome: Anderson Martins da Silva; CAU/CREA: 131516; Data da Vistoria: 09/05/2025. Dados do Acompanhante: Nome: vistoria externa.  
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 vinculação, foi utilizado laudo anterior.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 9 de Maio de 2025

**Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro**  
5070404459

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 (2)



RUA (1)



RUA (2)



VIZ DIREITO



VIZ ESQUERDO



FACHADA



FACHADA (1)



FACHADA (3)



FACHADA (4)



ID



croqui 01



croqui 02