

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010383001	Data Solicitação 29/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Daniela Vieira Da Costa	CPF/CNPJ 21.460.606/0001-80	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tomé de Souza	Número 507	Complemento	
Bairro Quintão	Município Palmares do Sul	UF RS	CEP 95540000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17.862	Núm. Registro de Imóveis 1°CRI Palmares do Sul	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
300,00m²	93,14m²
R\$ 106,69/m²	R\$ 1.426,67/m²
R\$ 32.007,06	R\$ 132.880,23
VALOR DE MERCADO	
R\$ 165.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 115.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		5		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		94,13		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		94,13		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
94,13		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria Externa		Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa
				Acabamento forro/teto
				Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Terra	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
300,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Não
09 - Observações	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
No local, mesmo tratando-se de vistoria externa foi possível verificar um desnível / afundamento na cobertura leve existente no imóvel.	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria Externa	Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria Externa	
04 - Observações Finais	
Imóvel situado à Rua Tomé de Souza, número 507, bairro Quintão do município de Palmares do Sul - RS. Para a vinculação foi utilizado o laudo de entrada n°26307546_1, tendo em vista que a matrícula não menciona numeração predial e o IPTU informa um imóvel sob n°809. 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. No local, mesmo tratando-se de vistoria externa foi possível verificar um desnível / afundamento na cobertura leve existente no imóvel. Localização: 30°21'47.0"S 50°16'53.8"W	

AMOSTRAS

	Rua Imperatriz Maria Leopoldina, 712 , Quintão <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Casa</td><td>2</td><td>1</td><td>4</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>68,00</td><td>R\$ 120.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td colspan="2">Estado de conservação</td></tr><tr><td>30</td><td>Médio</td><td colspan="2">Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td colspan="2">Topografia</td></tr><tr><td>300,00</td><td>Médio</td><td colspan="2">Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL</td></tr><tr><td colspan="4">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-98m2-RS120000/id-32787044/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	2	1	4	Área privativa	Valor			68,00	R\$ 120.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		30	Médio	Regular		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		300,00	Médio	Terreno Plano		URL				https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-98m2-RS120000/id-32787044/			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																						
Casa	2	1	4																																						
Área privativa	Valor																																								
68,00	R\$ 120.000,00																																								
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																							
30	Médio	Regular																																							
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																							
300,00	Médio	Terreno Plano																																							
URL																																									
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-98m2-RS120000/id-32787044/																																									
AMOSTRA 2				R\$ 170.000,00																																					
	Rua Manoel Borba Gato, 0 , Quintão <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Casa</td><td>3</td><td>2</td><td>5</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>96,00</td><td>R\$ 170.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td colspan="2">Estado de conservação</td></tr><tr><td>25</td><td>Médio</td><td colspan="2">Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td colspan="2">Topografia</td></tr><tr><td>300,00</td><td>Médio</td><td colspan="2">Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL</td></tr><tr><td colspan="4">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-300m2-RS170000/id-31661981/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	5	Área privativa	Valor			96,00	R\$ 170.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		25	Médio	Regular		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		300,00	Médio	Terreno Plano		URL				https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-300m2-RS170000/id-31661981/			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																						
Casa	3	2	5																																						
Área privativa	Valor																																								
96,00	R\$ 170.000,00																																								
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																							
25	Médio	Regular																																							
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																							
300,00	Médio	Terreno Plano																																							
URL																																									
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-300m2-RS170000/id-31661981/																																									
AMOSTRA 3				R\$ 135.000,00																																					
	Rua Remo, 330 , Quintão <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Qtd. Quartos</td><td>Qtd. Banheiros</td><td>Qtd. Vagas</td></tr><tr><td>Casa</td><td>3</td><td>2</td><td>3</td></tr><tr><td>Área privativa</td><td>Valor</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>80,00</td><td>R\$ 135.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Idade aparente</td><td>Padrão de acabamento</td><td colspan="2">Estado de conservação</td></tr><tr><td>30</td><td>Médio</td><td colspan="2">Regular</td></tr><tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td colspan="2">Topografia</td></tr><tr><td>300,00</td><td>Médio</td><td colspan="2">Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL</td></tr><tr><td colspan="4">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-300m2-RS135000/id-32325077/</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	3	Área privativa	Valor			80,00	R\$ 135.000,00			Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		30	Médio	Regular		Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		300,00	Médio	Terreno Plano		URL				https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-300m2-RS135000/id-32325077/			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																																						
Casa	3	2	3																																						
Área privativa	Valor																																								
80,00	R\$ 135.000,00																																								
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																																							
30	Médio	Regular																																							
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																							
300,00	Médio	Terreno Plano																																							
URL																																									
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-palmares-do-sul-quintao-300m2-RS135000/id-32325077/																																									
AMOSTRA 4				R\$ 40.000,00																																					
	Rua Floreano Peixoto, 0 , Quintão <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Valor</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Terreno - Lote</td><td>R\$ 40.000,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td colspan="2">Topografia</td></tr><tr><td>300,00</td><td>Médio</td><td colspan="2">Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL</td></tr><tr><td colspan="4">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-300m2-em-quintao-rs-2994996358.html</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Valor			Terreno - Lote	R\$ 40.000,00			Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		300,00	Médio	Terreno Plano		URL				https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-300m2-em-quintao-rs-2994996358.html																			
Tipo de Imóvel	Valor																																								
Terreno - Lote	R\$ 40.000,00																																								
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																							
300,00	Médio	Terreno Plano																																							
URL																																									
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-300m2-em-quintao-rs-2994996358.html																																									
AMOSTRA 5				R\$ 38.500,00																																					
	Rua Princesa Isabel, 0 , Quintão <table><tr><td>Tipo de Imóvel</td><td>Valor</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Terreno - Lote</td><td>R\$ 38.500,00</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Área do terreno</td><td>Padrão terreno</td><td colspan="2">Topografia</td></tr><tr><td>300,00</td><td>Médio</td><td colspan="2">Terreno Plano</td></tr><tr><td colspan="4">URL</td></tr><tr><td colspan="4">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/quintao-rs-terreno-residencial-na-praia-3000394785.html</td></tr></table>	Tipo de Imóvel	Valor			Terreno - Lote	R\$ 38.500,00			Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		300,00	Médio	Terreno Plano		URL				https://www.imovelweb.com.br/propriedades/quintao-rs-terreno-residencial-na-praia-3000394785.html																			
Tipo de Imóvel	Valor																																								
Terreno - Lote	R\$ 38.500,00																																								
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia																																							
300,00	Médio	Terreno Plano																																							
URL																																									
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/quintao-rs-terreno-residencial-na-praia-3000394785.html																																									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão				Grau de fundamentação										
Método Evolutivo		III				II										
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050									
1	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259									
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209									
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259									
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	93,14	R\$ 2.611,19	0,58	0,050	R\$ 1.426,67	R\$ 132.880,23										
1	68,00	R\$ 2.611,19	0,67	0,259	R\$ 1.300,25	R\$ 88.416,82										
2	96,00	R\$ 2.611,19	0,67	0,209	R\$ 1.387,98	R\$ 133.246,39										
3	80,00	R\$ 2.611,19	0,67	0,259	R\$ 1.300,25	R\$ 104.019,78										
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	300,00	R\$ 31.583,18	R\$ 105,28	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 94,75
2	300,00	R\$ 36.753,61	R\$ 122,51	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 110,26
3	300,00	R\$ 30.980,22	R\$ 103,27	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 92,94
4	300,00	R\$ 40.000,00	R\$ 133,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 120,00
5	300,00	R\$ 38.500,00	R\$ 128,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 115,50
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 106,69		R\$ 74,68				R\$ 138,70									
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 106,69		R\$ 98,32				R\$ 115,06									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
12.2387	11.4712		1.53				0.157									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
300,00		R\$ 106,69			R\$ 32.007,06											
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
93,14		R\$ 1.426,67			R\$ 132.880,23											
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação			R\$ 164.887,29													
Fator de ajuste do mercado			1.0													
Valor de avaliação ajustado			R\$ 165.000,00													
Fator de liquidez			0,7000													
Valor de venda forçada			R\$ 115.000,00													
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 195.000,00													



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Fachada do avaliando



ID avaliando



Placa da rua



Logradouro



Logradouro



Vizinho frontal



ID vizinho frontal



Vizinho à esquerda



ID vizinho à esquerda



Vizinho à direita



ID vizinho à direita