

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010030452	Data Solicitação 02/04/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente DIEISON DA SILVA SILVA	CPF/CNPJ 989.447.380-68	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Araújo	Número 814	Complemento APTO 1207, BOX 1 ED. RES. MILÃO		
Bairro Centro	Município Passo Fundo	UF RS	CEP 99010220	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 126.051 - 125.930	Núm. Registro de Imóveis CRI DE PASSO FUNDO/RS		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 284.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 204.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 35.7
19 - Área Comum (em m²) 10.94	20 - Área Total (em m²) 46.64
21 - Área Averbada (em m²) 46.64	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 12	02 - Unidades por Andar 8
03 - N° Total de Unidades 96	04 - N° de Elevadores 1
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 12 Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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	

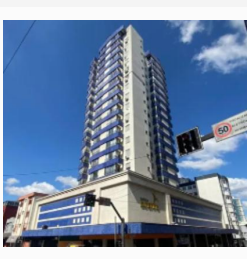
TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0.97	

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	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	

04 - Observações Finais	
Nome do Condomínio: EDIFÍCIO RESIDENCIAL MILÃO. Foi apresentado Matrícula individual nº 125930, correspondendo a Vaga Simples nº BOX 1: Valor de Mercado = R\$ 35.000,00 / Valor de Liquidez = R\$ 25.140,50. 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\$ 370.000,00
	Endereço Avenida Brasil Oeste, 1056/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 45,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 370.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.222,22
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-passo-fundo-com-garagem-45m2-venda-RS370000-id-2661324174/		
AMOSTRA 2		R\$ 355.000,00
	Endereço Rua Antônio Araújo, 899/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 40,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 5	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 355.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.875,00
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-passo-fundo-com-garagem-40m2-venda-RS355000-id-2670320797/		
AMOSTRA 3		R\$ 369.000,00
	Endereço Rua Eduardo de Brito, 388/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 37,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 5	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 369.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.972,97
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-passo-fundo-com-garagem-37m2-venda-RS369000-id-2642435978/		
AMOSTRA 4		R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Fagundes dos Reis, 231/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 35,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 0
	Valor R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.285,71
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-passo-fundo-35m2-venda-RS290000-id-2723504737/		
AMOSTRA 5		R\$ 295.000,00
	Endereço Rua Antônio Araújo, 814/0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 37,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 0
	Valor R\$ 295.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.972,97
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
URL https://verdiimoveis.com.br/imovel/VE671/apartamento-milao-centro-passo-fundo/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
126051	Apartamento	R\$ 249.000,00	0,7200	R\$ 178.856,70
125930	Vaga	R\$ 35.000,00	0,7200	R\$ 25.140,50

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 284.000,00
Fator de liquidez	0,7183
Valor de venda forçada	R\$ 204.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 284.000,00

COMENTÁRIOS	
Nome do Condomínio: EDIFÍCIO RESIDENCIAL MILÃO. Foi apresentado Matrícula individual nº 125930, correspondendo a Vaga Simples nº BOX 1: Valor de Mercado = R\$ 35.000,00 / Valor de Liquidez = R\$ 25.140,50. 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, Segunda-feira, 23 de Junho 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.



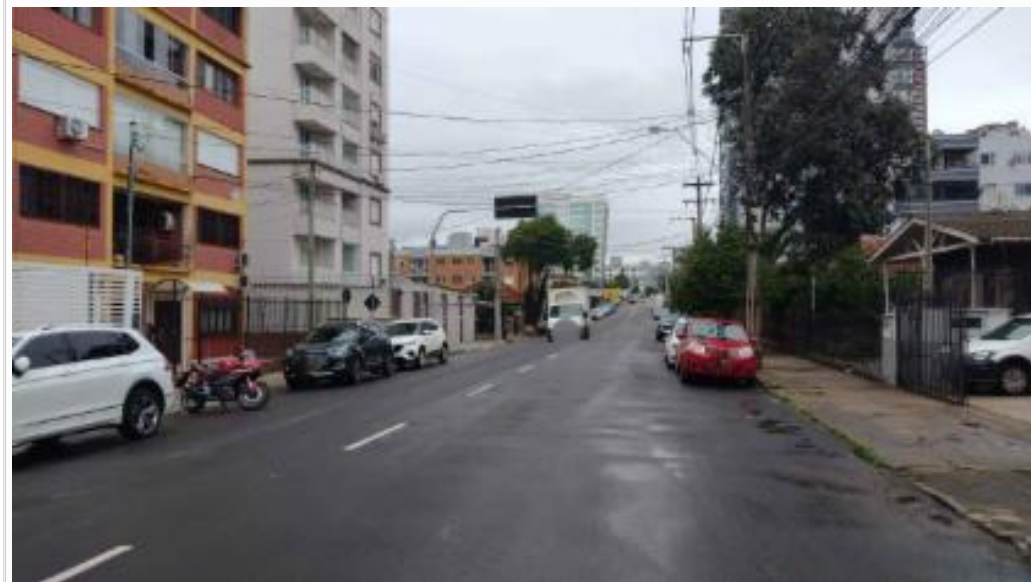
FACHADA



ID



RUA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO LATERAL



VIZINHO LATERAL



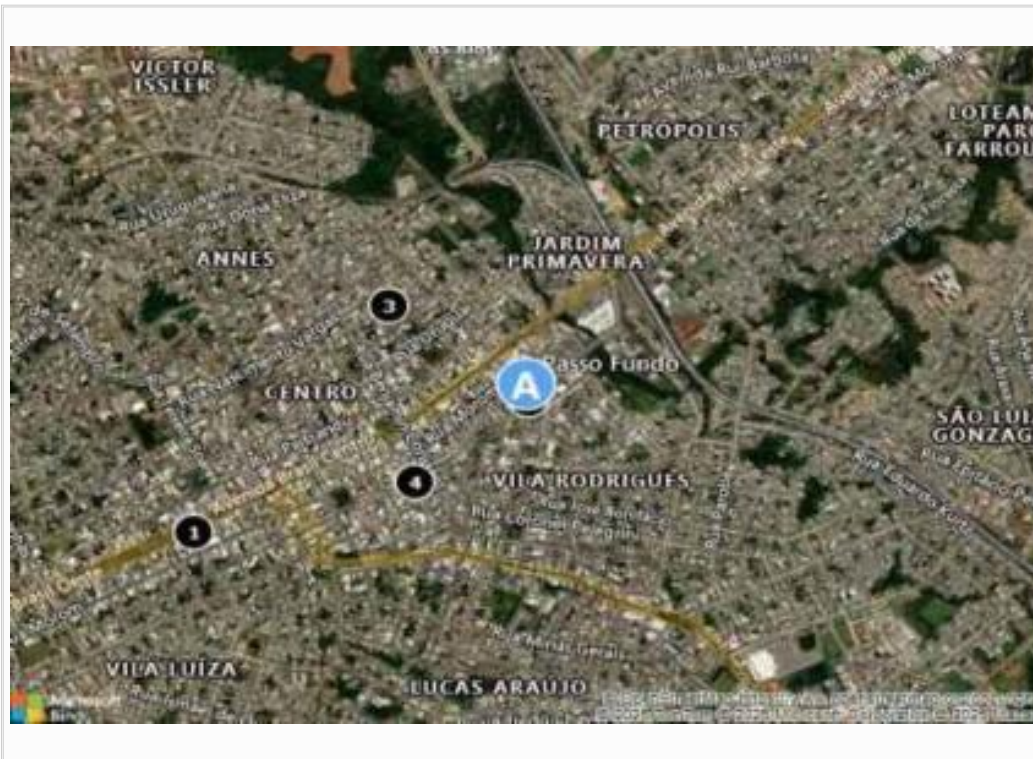
VIZINHO LATERAL



VIZINHO LATERAL



Croqui



Croqui

Amostras

Endereço: Logradouro

Avenida Brasil Oeste

Número

1056

Complemento

-

Bairro:

Centro

Cidade:

Passo Fundo

UF:

Rio Grande

1 Dormitórios 1 Wc Social 1 Cozinha 1 Vagas

CEP:

99025-002

Dist. Avaliando:

km

STATUS:

Oferta

Valor de venda: R\$

370.000,00

Valor Residual: R\$

0,00

Preço por m²

8.222,22

Coordenadas

-28.264286, -52.413847

Fonte de informação:

IMOBILIARIAS ASSOCIADAS

Telefone:

(54) 99907-9274

Idade Aparente

10 anos

Conservação

b - Novo/Regular

Padrão

Apartamento Médio c/ Elevador

Frete

0,00

Área Terreno

0,00

Área privativa

45,00

Endereço: Logradouro

Rua Antônio Araújo

Número

899

Complemento

-

Bairro:

Centro

Cidade:

Passo Fundo

UF:

Rio Grande

1 Dormitórios 1 Wc Social 1 Cozinha 1 Vagas

CEP:

99010-220

Dist. Avaliando:

km

STATUS:

Oferta

Valor de venda: R\$

355.000,00

Valor Residual: R\$

0,00

Preço por m²

8.975,00

Coordenadas

-28.257735, -52.397200

Fonte de informação:

Amel Imóveis

Telefone:

(54) 98141-0045

Idade Aparente

5 anos

Conservação

b - Novo/Regular

Padrão

Apartamento Médio c/ Elevador

Frete

0,00

Área Terreno

0,00

Área privativa

40,00

Endereço: Logradouro

Rua Eduardo de Brito

Número

388

Complemento

-

Bairro:

Centro

Cidade:

Passo Fundo

UF:

Rio Grande

1 Dormitórios 1 Wc Social 1 Cozinha 1 Vagas

CEP:

99010-180

Dist. Avaliando:

km

STATUS:

Oferta

Valor de venda: R\$

369.000,00

Valor Residual: R\$

0,00

Preço por m²

9.972,97

Coordenadas

-28.253029, -52.404226

Fonte de informação:

IMOBILIARIAS ASSOCIADAS

Telefone:

(54) 99907-9274

Idade Aparente

5 anos

Conservação

b - Novo/Regular

Padrão

Apartamento Médio c/ Elevador

Frete

0,00

Área Terreno

0,00

Área privativa

37,00

Endereço: Logradouro

Rua Fagundes dos Reis

Número

231

Complemento

-

Bairro:

Centro

Cidade:

Passo Fundo

UF:

Rio Grande

1 Dormitórios 1 Wc Social 1 Cozinha

CEP:

99020-080

Dist. Avaliando:

km

STATUS:

Oferta

Valor de venda: R\$

290.000,00

Valor Residual: R\$

0,00

Preço por m²

8.285,71

Coordenadas

-28.261790, -52.402931

Fonte de informação:

IMOBILIARIAS ASSOCIADAS

Telefone:

(54) 99907-9274

Idade Aparente

10 anos

Conservação

b - Novo/Regular

Padrão

Apartamento Médio c/ Elevador

Frete

0,00

Área Terreno

0,00

Área privativa

35,00

Endereço: Logradouro

Rua Antônio Araújo

Número

814

Complemento

-

Bairro:

Centro

Cidade:

Passo Fundo

UF:

Rio Grande

1 Dormitórios 1 Wc Social 1 Cozinha

CEP:

99010-220

Dist. Avaliando:

km

STATUS:

Oferta

Valor de venda: R\$

295.000,00

Valor Residual: R\$

0,00

Preço por m²

7.972,97

Coordenadas

-28.256764, -52.397017

Fonte de informação:

Verdi Imóveis

Telefone:

(54) 93505-2277

Idade Aparente

10 anos

Conservação

b - Novo/Regular

Padrão

Apartamento Médio c/ Elevador

Frete

0,00

Área Terreno

0,00

Área privativa

37,00

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	45,00	370.000,00	8.222,22	0,90	1,00	1,06	1,00	0,98	1,00	1,00	R\$ 7.677,61
2	40,00	355.000,00	8.875,00	0,90	1,00	1,03	1,00	0,92	1,00	1,00	R\$ 7.615,51
3	37,00	369.000,00	9.972,97	0,90	1,00	1,01	1,00	0,92	1,00	1,00	R\$ 8.379,42
4	35,00	290.000,00	8.285,71	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,12	1,00	R\$ 8.155,73
5	37,00	295.000,00	7.972,97	0,90	1,00	1,01	1,00	0,98	1,12	1,00	R\$ 7.933,11
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 7.952,28
Saneamento das Amostras (+/- 30%)									Valor Mínimo	R\$	5.566,59
									Valor Máximo	R\$	10.337,96

Cálculo do Valor de Avaliação:

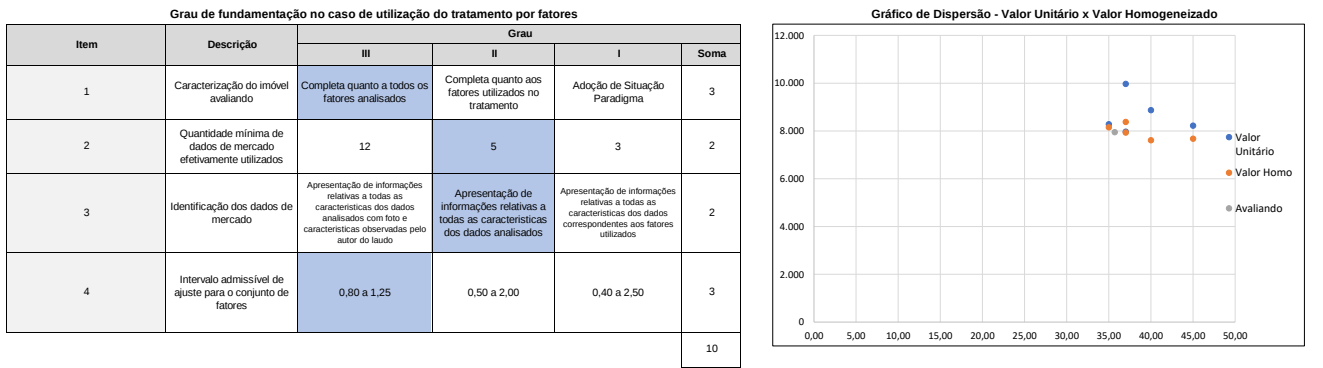
Área do Terreno	0,00 m²	Valor do m²	0	Valor do terreno	R\$	-
Área Privativa	35,70 m²	Valor do m²	R\$ 7.952,28	Valor do Imóvel	R\$	283.896,22
		Comercialização	0,00		R\$	283.896,22
		Valor do Imóvel			R\$	283.896,22
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$	284.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$	-
Valor da Construção	R\$	284.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$	284.000,00
Valor Anexo	R\$	-
Valor Anexo	R\$	-
Valor Anexo	R\$	-
Valor de Liquidez	0,7183	R\$ 204.000,00

Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	Nome do profissional	Heraldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 04 de abril de 2025	Assinatura			



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 284.000,00			
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):		Despesas Financeiras (taxas de mercado):	
IPTU:	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.:	10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração:	0,30% ao mês	Inflação média ao ano:	4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda:	0,60% ao mês	Custo financeiro	5,74% ao ano
Total 1:	0,92% ao mês	Total 2:	0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% fixas + financeiras		
Prazo de Comercialização:	24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	0,7183		204000