

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010334945	Data Solicitação 24/02/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Weslianné Ainé Pinheiro e Pinheiro	CREA 5070404459
Proponente Rogers Rodrigues Da Silveira	CPF/CNPJ 887.150.190-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida João Carlos Viale Dias	Número 1199	Complemento LOTEAMENTO VILA TARUMÃ		
Bairro Tarumã	Município Viamão	UF RS	CEP 94415010	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 78.987	Núm. Registro de Imóveis ORI de Viamão	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
2293,49m²	166,78m²
R\$ 495,16/m²	R\$ 2.502,49/m²
R\$ 1.135.634,77	R\$ 417.365,42
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.553.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.116.000,00	
VALOR DE AVALIAÇÃO (ÁREA AVERBADA)	
R\$ 1.511.000,00	

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)																																													
Desabitado	20																																													
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																																													
2	2																																													
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	166.78																																													
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)																																													
0	166.78																																													
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)																																													
166.78	0																																													
23 - Face do Imóvel																																														
Norte																																														
24 - Cômodos																																														
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>Sala de Estar / Visitas</td><td>1</td><td>Madeira</td><td>Pintura</td><td>Forro</td></tr><tr><td>Dormitório</td><td>1</td><td>Madeira</td><td>Madeira</td><td>Forro</td></tr><tr><td>Suíte</td><td>1</td><td>Madeira</td><td>Madeira</td><td>Forro</td></tr><tr><td>Banheiro Suíte</td><td>1</td><td>Cerâmica</td><td>Cerâmica</td><td>Forro</td></tr><tr><td>Banheiro Social</td><td>1</td><td>Cerâmica</td><td>Cerâmica</td><td>Forro</td></tr><tr><td>Cozinha</td><td>1</td><td>Cerâmica</td><td>Cerâmica</td><td>Madeira</td></tr><tr><td>Varanda / Sacada</td><td>1</td><td>Madeira</td><td>Madeira</td><td>Forro</td></tr><tr><td>Área de Serviço Coberta</td><td>1</td><td>Cerâmica</td><td>Cerâmica</td><td>Forro</td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Sala de Estar / Visitas	1	Madeira	Pintura	Forro	Dormitório	1	Madeira	Madeira	Forro	Suíte	1	Madeira	Madeira	Forro	Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro	Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro	Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Madeira	Varanda / Sacada	1	Madeira	Madeira	Forro	Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto																																										
Sala de Estar / Visitas	1	Madeira	Pintura	Forro																																										
Dormitório	1	Madeira	Madeira	Forro																																										
Suíte	1	Madeira	Madeira	Forro																																										
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro																																										
Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro																																										
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Madeira																																										
Varanda / Sacada	1	Madeira	Madeira	Forro																																										
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro																																										

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
25 - Perfil	26 - Características da

	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 Escola Clínicas/Hospitais	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 - Topografia		02 - Formato		
Active (> 10%)		Irregular		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
2293.49		40.19		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
0		0		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
0		100		

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	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Proprietário / Construtora	Rogers

AMOSTRAS

</

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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
2								
3	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121	
4	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	150,00	R\$ 2.614,24	1,21	0,209	R\$ 2.502,49	R\$ 375.373,62	
1	333,81	R\$ 2.614,24	1,77	0,259	R\$ 3.428,76	R\$ 1.144.553,96	
2							
3	168,00	R\$ 2.614,24	1,56	0,121	R\$ 3.584,75	R\$ 602.238,08	
4	300,00	R\$ 2.614,24	1,38	0,313	R\$ 2.478,46	R\$ 743.536,91	
5	350,00	R\$ 2.614,24	1,05	0,313	R\$ 1.885,78	R\$ 660.023,71	

4	300,00	R\$ 2.614,24	1,38	0,313	R\$ 2.478,46	R\$ 743.536,91										
5	350,00	R\$ 2.614,24	1,05	0,313	R\$ 1.885,78	R\$ 660.023,71										
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	1350,00	R\$ 835.446,04	R\$ 618,85	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 523,55
2	2880,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 625,00	1,00	0,90	1,06	0,90	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 540,00



FACHADA



RUA



RUA



PLACA



ID



LUZ



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



VARANDA



SERVIÇOS



SALA



BANHEIRO



QUARTO



SUITE



SUITE



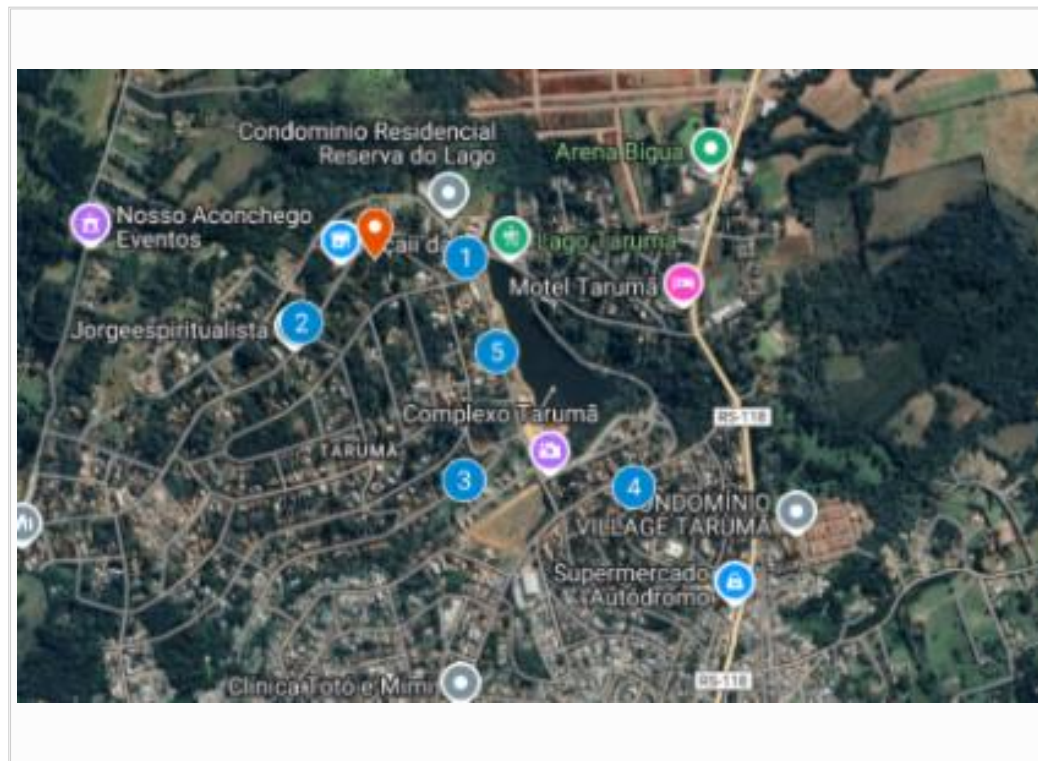
SUITE



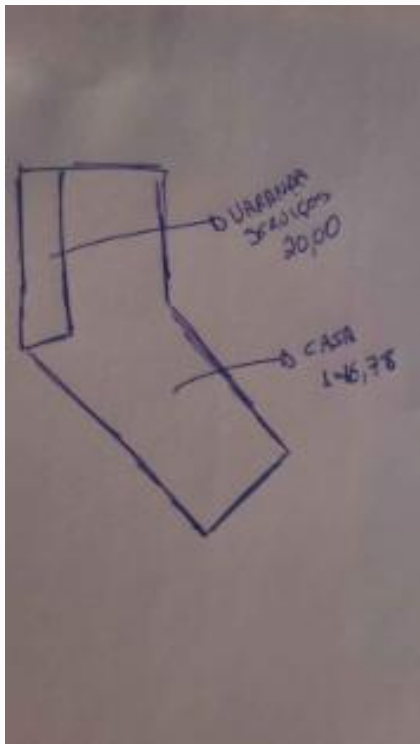
COZINHA



CROQUI



CROQUI



CROQUI