

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010498895	Data Solicitação 21/02/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente GILBERTO BONATO	CPF/CNPJ 687.547.790-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Dr. Otto Stahl	Número 677	Complemento Apto. 205, Box 09	
Bairro Centro	Município Não-Me-Toque	UF RS	CEP 99470000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 12.944	Núm. Registro de Imóveis CRI de Não-Me-Toque/RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
84,10m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 6.737,28/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 567.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 382.000,00

QUESTIONÁRIO

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

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

1

12 - N° de Dormitórios

1

13 - N° de Vagas Cobertas

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

1

16 - Fachada Principal

Pixtusa

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

84,10

19 - Área Comum (em m²)

28,97

20 - Área Total (em m²)

113,07

21 - Área Averbada (em m²)

84,10

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Sul

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

-

02 - Unidades por Andar

-

03 - N° Total de Unidades

-

04 - N° de Elevadores

-

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

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Coleta/Repo Artesiano
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
Ónibus
Cabele de Lixo
Escola
Préio Dentária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 70%

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 %)

2,12

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de riscos 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 unifamiliares?

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 - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

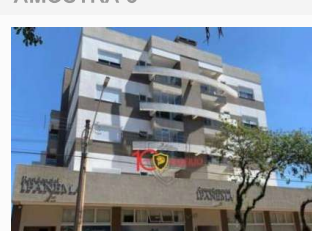
Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria Externa

04 - Observações Finais

Foi apresentada Matrícula individual nº 12884, correspondendo a Vaga Simples nº 5. Valor de Mercado = R\$ 25.000,00. 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. Tratase 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. Coordenadas: -23.452014, -42.329505.

AMOSTRAS																	
AMOSTRA 1																	
R\$ 1.200.000,00																	
	Endereço	Rua Dr. Otto Stahl, 8760, Centro															
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos		Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas											
	Apartamento	3		2		2											
	Área privativa	Valor		Valor unitário (R\$/m²)													
	Isolado aparente	R\$ 1.200.000,00		R\$ 8.659,55													
URL: https://www.imperiores.com.br/imoveis/apartamento-uso-res-toque-2-quartos-138-m/AP0083-MFXX																	
AMOSTRA 2																	
R\$ 970.000,00																	
	Endereço	Rua Coronel Alberto Schmitt, 6045, Centro															
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos		Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas											
	Apartamento	2		2		2											
	Área privativa	Valor		Valor unitário (R\$/m²)													
	Isolado aparente	R\$ 970.000,00		R\$ 5.892,77													
URL: https://www.imperiores.com.br/imoveis/apartamento-uso-res-toque-2-quartos-144-m/AP0184-MFXX																	
AMOSTRA 3																	
R\$ 960.000,00																	
	Endereço	Avenida Alceu Jucali, 3785, Centro															
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos		Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas											
	Apartamento	2		2		1											
	Área privativa	Valor		Valor unitário (R\$/m²)													
	Isolado aparente	R\$ 960.000,00		R\$ 3.846,15													
URL: https://www.imperiores.com.br/imoveis/apartamento-uso-res-toque-3-quartos-130-m/AP0186-MFXX																	
AMOSTRA 4																	
R\$ 960.000,00																	
	Endereço	Avenida Doutor Waldomiro Graeff, 10770, Centro															
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos		Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas											
	Apartamento	3		3		2											
	Área privativa	Valor		Valor unitário (R\$/m²)													
	Isolado aparente	R\$ 960.000,00		R\$ 3.184,74													
URL: https://www.imperiores.com.br/imoveis/apartamento-uso-res-toque-3-quartos-114-m/AP0284-MFXX																	
AMOSTRA 5																	
R\$ 785.000,00																	
	Endereço	Rua Coronel Alberto Schmitt, 7270, Centro															
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos		Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas											
	Apartamento	2		2		2											
	Área privativa	Valor		Valor unitário (R\$/m²)													
	Isolado aparente	R\$ 785.000,00		R\$ 3.088,21													
URL: https://www.imperiores.com.br/imoveis/apartamento-uso-res-toque-2-quartos-112-m/AP0093-MFXX																	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	120,00	R\$ 6.968,65	0,90	1,00	0,98	0,98	1,00	-	-	-	0,912	5	R\$ 7.191,74
2	114,00	R\$ 6.508,77	0,90	1,00	0,97	1,00	0,98	1,04	-	-	0,950	5	R\$ 6.882,11
3	130,00	R\$ 7.304,82	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	1,06	-	-	0,950	5	R\$ 6.313,85
4	114,00	R\$ 7.584,74	0,90	1,00	0,97	1,00	0,98	1,04	-	-	0,940	5	R\$ 7.034,21
5	112,00	R\$ 7.088,21	0,90	1,00	0,97	1,00	0,98	1,04	-	-	0,940	5	R\$ 6.824,51
R\$ 7.916,40													R\$ 6.737,28

F1 (Certeza), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior <30% (R\$/m²)	Limite superior >30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.737,28	R\$ 4.716,10	R\$ 9.758,47

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior <30% (R\$/m²)	Limite superior >30% (R\$/m²)
5	R\$ 6.737,28	R\$ 6.470,16	R\$ 7.004,40

Desvio padrão: 6.7945 Coef. Variação: 1,53 T de Student: 0,0793 Intervalo Confiabilidade:

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelar (R\$)
84,10	R\$ 6.737,28	R\$ 566.605,42

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação:	R\$ 566.605,42
Fator de liquidez:	0,6749
Valor de venda forçada:	R\$ 382.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

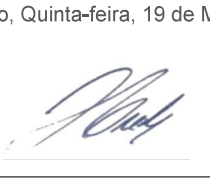
Valor de avaliação para efeito de garantia:	R\$ 567.200,00
---	----------------

COMENTÁRIOS

Foi apresentada Matrícula individual nº 12884, correspondendo a Vaga Simples nº 5. Valor de Mercado = R\$ 25.000,00. 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. Tratase 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 construtivo com base na fachada, documentação e padrão da região. Coordenadas: -23.452014, -42.329505.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 19 de Março de 2020


Heráclito Shoji Munakata
590383253

■ 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 de avaliação adotadas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e BRAVE, e segundo os critérios e práticas 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, diretas e eventuais ônus do imóvel.

1.0.0

powered by
reportio.com

1 | 1



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Identificação Condomínio



Identificação Logradouro



Vista da Rua



Vista da Rua



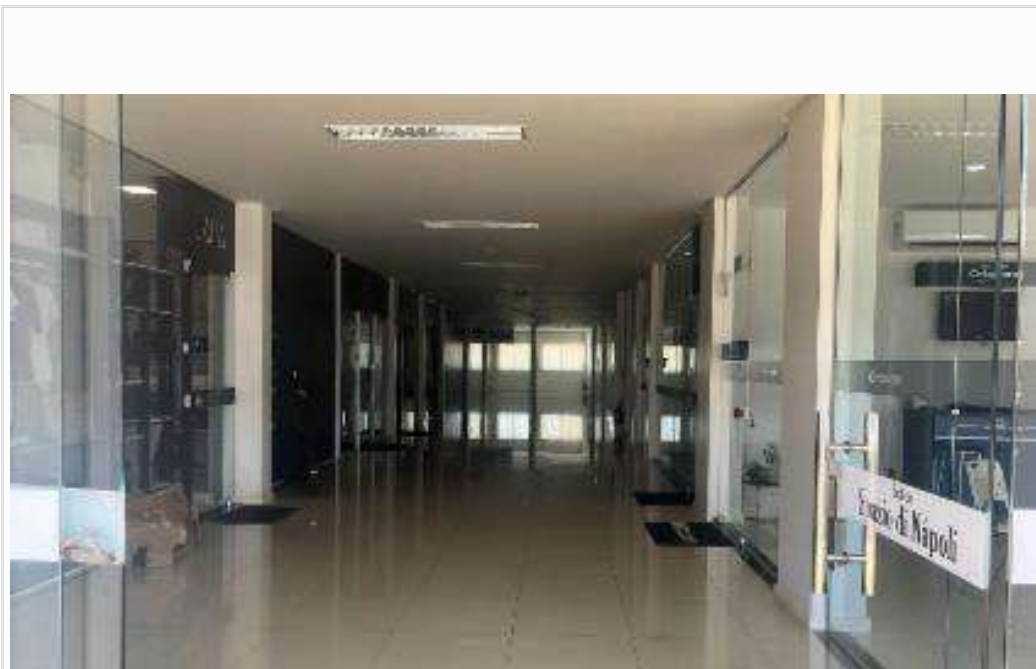
Vizinho Lateral



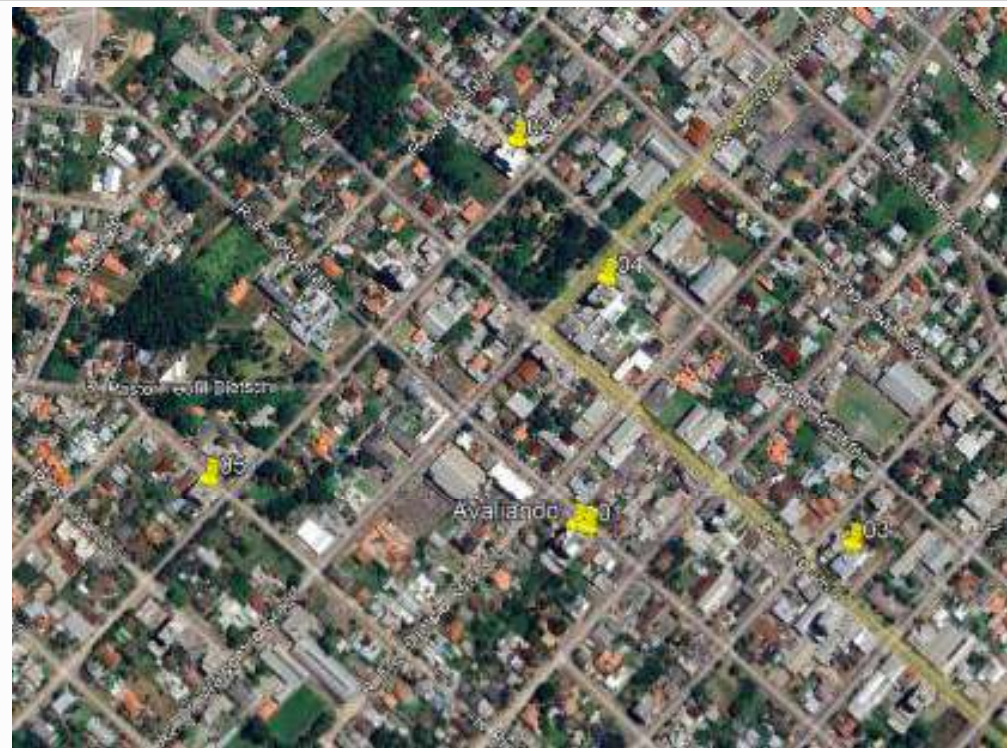
Vizinho Lateral



Acesso Garagem



Acesso



Croqui 01



Croqui 02