

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010284097	Data Solicitação 28/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Andre Da Silva Stahelin		CPF/CNPJ 047.492.149-22

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Veneza	Número 218	Complemento Casa	
Bairro Passa Vinte	Município Palhoça	UF SC	CEP 88132231
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 30083	Núm. Registro de Imóveis CRI de Palhoça	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
300,00m ²	200,63m ²
R\$ 1.519,56/m ²	R\$ 3.500,94/m ²
R\$ 455.867,42	R\$ 702.394,34
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.158.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 798.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado										
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15										
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom										
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial										
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2										
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0										
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1										
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura										
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 200.63										
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 200.63										
21 - Área Averbada (em m²) 200.63	22 - Área não Averbada (em m²) 0										
23 - Face do Imóvel											
24 - Cômodos											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vistoria Externa</td> <td>Vistoria Externa</td> <td>Vistoria Externa</td> <td>Vistoria Externa</td> <td>Vistoria Externa</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa							

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa 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 Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 300	04 - Testada/Frente (em metros) 12
05 - Fundos (em metros) 12	06 - Lado Direito (em metros) 25
07 - Lado Esquerdo (em metros) 12	08 - Fração ideal (em %) 100


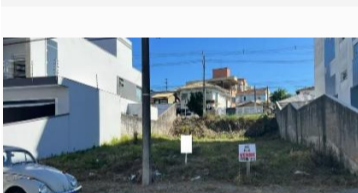


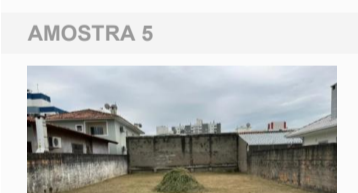
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 - Vistoria Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria Externa	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: CAETANO ÁVILA; CAU/CREA: A215279-7; Data da Vistoria: 04/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa - Vistoria Externa , 1 Vagas. 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.O vínculo do imóvel foi feito mediante o laudo anterior apresentado, visto que nas fotos do laudo a numeração do mesmo estava completa.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 640.000,00
	Endereço Rua Turino, 0 , Pagani Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 640.000,00 Área do terreno 372,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pagani-bairros-palhoca-372m2-venda-RS640000-id-2723252940/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 2	R\$ 550.000,00
	Endereço Rua Unide, 0 , Pagani Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 550.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pagani-bairros-palhoca-309m2-venda-RS550000-id-2808350000/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 500.000,00
	Endereço Rua Imola, 78 , Pagani Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 500.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pagani-bairros-palhoca-300m2-venda-RS500000-id-2737878372/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 560.000,00
	Endereço Rua Unide, 0 , Pagani Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 560.000,00 Área do terreno 441,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pagani-bairros-palhoca-441m2-venda-RS560000-id-2798185555/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 530.000,00
	Endereço Rua Toscana, 0 , Pagani Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 530.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pagani-bairros-palhoca-300m2-venda-RS530000-id-2750506797/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método LUTATIVO	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	200,63	R\$ 2.887,91	1,38	0,122	R\$ 3.500,94	R\$ 702.394,34
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	372,00	R\$ 640.000,00	R\$ 1.720,43	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 1.641,29
2	300,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.833,33	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.666,50
3	300,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.666,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.500,00
4	441,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.269,84	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 1.200,00
5	300,00	R\$ 530.000,00	R\$ 1.766,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.590,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.519,56	R\$ 1.063,69	R\$ 1.975,43

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.519,56	R\$ 1.389,79	R\$ 1.649,33

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
189.6527	12.4808	1.53	0.1708

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
300,00	R\$ 1.519,56	R\$ 455.867,42

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,63	R\$ 3.500,94	R\$ 702.394,34

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.158.261,76
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.158.000,00
Fator de liquidez	0,6891
Valor de venda forçada	R\$ 798.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

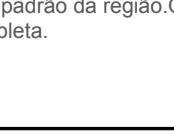
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.158.000,00
--	------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: CAETANO ÁVILA; CAU/CREA: A215279-7; Data da Vistoria: 04/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: VISTORIA EXTERNA; Contato: VISTORIA EXTERNA; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: Vistoria Externa - Vistoria Externa , 1 Vagas. 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.O vínculo do imóvel foi feito mediante o laudo anterior apresentado, visto que nas fotos do laudo a numeração do mesmo estava completa.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Junho de 2025


Heraldho 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 DEPENDENCIAL 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



MEDIDOR DE AGUA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VISTA DA RUA



CROQUI

