

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010345777	Data Solicitação 24/07/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ALICE FAGGION ZANCHET	CPF/CNPJ 048.075.549-30	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Moacir Romani	Número 151	Complemento LT 011, QD D		
Bairro Parque de Exposições	Município Concórdia	UF SC	CEP 89711354	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 27987	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CONCÓRDIA -		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
648,30m²	202,25m²
R\$ 480,15/m²	R\$ 5.172,30/m²
R\$ 311.281,36	R\$ 1.046.096,82
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.357.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 950.000,00	

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) 10			
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 1			
11 - N° de Banheiros 2		12 - N° de Dormitórios 2			
13 - N° de Vagas Cobertas 2		14 - N° de Vagas Descobertas 0			
15 - N° de Vagas Privativas 2		16 - Fachada Principal Pintura			
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 202,25			
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 202,25			
21 - Área Averbada (em m²) 202,25		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00			
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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água 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 Rede Bancária 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 Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 648,30	04 - Testada/Frente (em metros) 18,46
05 - Fundos (em metros) 19,23	06 - Lado Direito (em metros) 35,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 31,42	08 - Fração ideal (em %) 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? 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: Gêssica Von Dentz ; CAU/CREA: Cau a133884-6; Data da Vistoria: 26/07/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria externa; Contato: Vistoria externa; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 2 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 260.000,00



Endereço

Rua Alexandre Lorenzet, 0 , Parque de Exposições

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 260.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-em-concordia-santa-catarina-299534407.html>

AMOSTRA 2

R\$ 269.900,00



Endereço

Rua Rosalina Brusco, 0 , Parque de Exposições

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 269.900,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
520,00	Médio	Declive até 5%

URL

<https://imovago.com.br/imovel/40138278>

AMOSTRA 3

R\$ 368.000,00



Endereço

Rua Alberto Biavatti, 0 , Parque de Exposições

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 368.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
630,00	Médio	Declive até 5%

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-em-concordia-santa-catarina-2976027028.html>

AMOSTRA 4

R\$ 275.000,00



Endereço

Rua Alexandre Lorenzet, 0 , Parque de Exposições

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 275.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
513,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-em-concordia-santa-catarina-.2996760359.html>

AMOSTRA 5

R\$ 499.000,00



Endereço

Rua Benvenuto Riviera, 0 , Parque de Exposições

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	2
Área privativa	Valor		
84,00	R\$ 499.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
534,00	Médio	Declive de 5% a 10%	

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-casa-em-concordia-santa-catarina-2996427539.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	10	Novo Regular	70	14,29	0,003	20	0,068									
1																
2																
3																
4																
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	202,25	R\$ 2.916,12	1,90	0,068	R\$ 5.172,30	R\$ 1.046.096,82										
1																
2																
3																
4																
5	84,00	R\$ 2.916,12	1,25	0,164	R\$ 3.047,35	R\$ 255.977,01										
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	450,00	R\$ 260.000,00	R\$ 577,78	1,00	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,960	S	R\$ 499,20
2	520,00	R\$ 269.900,00	R\$ 519,04	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	-	1,000	S	R\$ 467,13
3	630,00	R\$ 368.000,00	R\$ 584,13	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	-	1,040	S	R\$ 546,74
4	513,00	R\$ 275.000,00	R\$ 536,06	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,940	S	R\$ 453,51
5	534,00	R\$ 243.022,99	R\$ 455,10	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	-	1,060	S	R\$ 434,16
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Fator Extra II), F7 (Fator Extra III), F8 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 480,15		R\$ 336,11				R\$ 624,20									
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 480,15		R\$ 449,95				R\$ 510,35									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
44.1342	9.1918		1.53				0.1258									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Medidor de energia



Medidor de água



Identificação do avaliando



Placa de rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho lado direito



Vizinho lado direito id



Vizinho lado esquerdo



Vizinho frontal



Vizinho frontal



Croqui de localização



Croqui das amostras