

DADOS DO PEDIDO

|                                                              |                                                 |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                     | Nº da Proposta<br>0010373936                    | Data Solicitação<br>18/12/2025 |
| Empresa responsável<br>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Avaliador responsável<br>Heraldo Shoji Munakata | CREA<br>5060383263             |
| Proponente<br>PAULO RICARDO DOS SANTOS POTT LOPES            | CPF/CNPJ<br>018.821.670-74                      |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                       |                           |                                                    |                 |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Rua Tomé Antônio de Souza | Número<br>240             | Complemento<br>APTO 422, BL F, RESID. MONTE VERDE  |                 |
| Bairro<br>Campo Novo                  | Município<br>Porto Alegre | UF<br>RS                                           | CEP<br>91750170 |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento         | Matrícula<br>146.488      | Núm. Registro de Imóveis<br>3º CRI DE PORTO ALEGRE |                 |

RESUMO



Anderson Martins  
19 de Novembro de 2025 13:36

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

39,03m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.580,05/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 140.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 98.000,00

QUESTIONÁRIO

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)

15

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

1

12 - N° de Dormitórios

2

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)

39,03

19 - Área Comum (em m²)

9,86

20 - Área Total (em m²)

48,89

21 - Área Averbada (em m²)

48,89

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 |
|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Banheiro       | 1          | -               | -                 | -                     |
| Dormitorio     | 2          | -               | -                 | -                     |

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

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

Regular

11 - Infraestrutura

Churrasqueira  
Interfone  
Jardins  
Playground  
Salão de Festas  
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água  
Energia Elétrica  
Esgoto Pluvial  
Esgoto Sanitário  
Gás Canalizado  
Iluminação Pública  
Pavimentação  
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola

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 %)

0,29

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

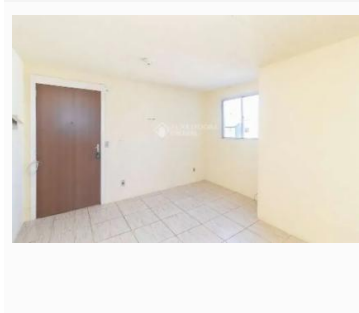
04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Anderson Martins da Silva; CAU/CREA: CREA 131516;Data da Vistoria: 19/12/2025.  
Coordenadas: -30.134372, -51.197722  
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\$ 152.900,00



Endereço

Rua Tomé Antônio de Souza, 240 , Campo Novo

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

39,00

Valor

R\$ 152.900,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 3.920,51

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

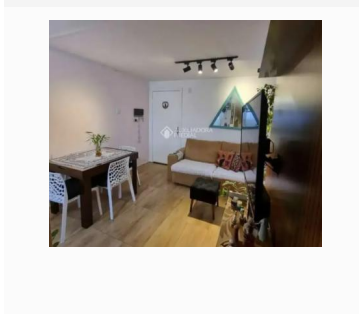
Regular

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-campo-novo-48m2-RS152900/id-30938535/

AMOSTRA 2

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Tomé Antônio de Souza, 240 , Campo Novo

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

41,00

Valor

R\$ 160.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 3.902,44

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

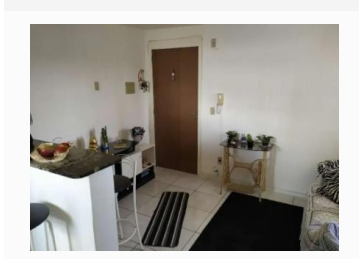
Regular

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-campo-novo-52m2-RS160000/id-34204908/

AMOSTRA 3

R\$ 150.000,00



Endereço

Rua Tomé Antônio de Souza, 240 , Campo Novo

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

39,00

Valor

R\$ 150.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 3.846,15

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-campo-novo-48m2-RS150000/id-29342099/

AMOSTRA 4

R\$ 179.000,00



Endereço

Estrada Cristiano Kraemer, 0 , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

43,00

Valor

R\$ 179.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 4.162,79

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

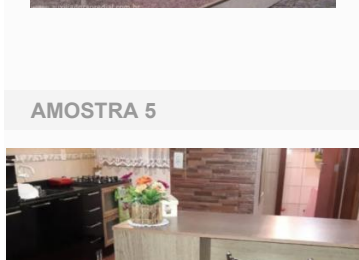
Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-bairros-porto-alegre-com-garagem-43m2-venda-RS179000-id-2825426817/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R\$ 160.000,00



Endereço

Estrada Cristiano Kraemer, 0 , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

38,00

Valor

R\$ 160.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 4.210,53

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-bairros-porto-alegre-com-garagem-38m2-venda-RS160000-id-2853084135/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

|                               |                  |                       |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| Metodologia                   | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
| Comparativo direto de mercado | III              | 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            | 39,00     | R\$ 3.920,51         | 0,95 | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | 0,930 | S   | R\$ 3.463,77          |
| 2            | 41,00     | R\$ 3.902,44         | 0,95 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | -  | -  | 0,950 | S   | R\$ 3.521,95          |
| 3            | 39,00     | R\$ 3.846,15         | 0,95 | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | 0,930 | S   | R\$ 3.398,08          |
| 4            | 43,00     | R\$ 4.162,79         | 0,95 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | -  | -  | 0,960 | S   | R\$ 3.796,47          |
| 5            | 38,00     | R\$ 4.210,53         | 0,95 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | -  | -  | 0,930 | S   | R\$ 3.720,00          |
| R\$ 4.008,48 |           |                      |      |      |      |      |      |      |      |    |    |       |     | R\$ 3.580,05          |

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 3.580,05

R\$ 2.506,04

R\$ 4.654,07

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 3.580,05

R\$ 3.463,32

R\$ 3.696,79

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

170.6103

4.7656

1.53

0.0652

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

39,03

R\$ 3.580,05

R\$ 139.729,48

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 139.729,48

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 98.000,00

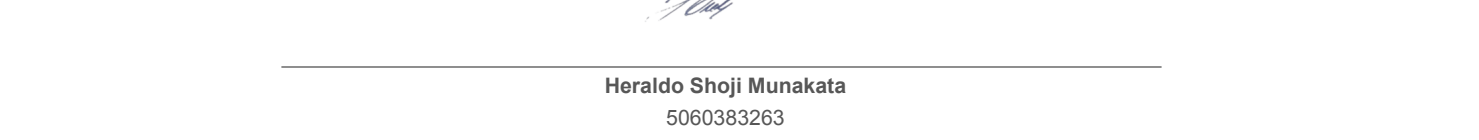
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 140.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 21 de Dezembro 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.

1.0.0

powered by  
inspectos.com

1 | 1



FACHADA CONDOMÍNIO



PLACA



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



FACHADA CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



CROQUI



CROQUI