

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010465444	Data Solicitação 07/05/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Graziela Dorneles De Almeida	CPF/CNPJ 012.304.900-86	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Bernardino Silveira de Amorim	Número 3890	Complemento AP 101 BL 3		
Bairro Rubem Berta	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 91170680	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 42.941	Núm. Registro de Imóveis 6		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
	56,54m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 3.373,68/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 191.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 129.000,00	

QUESTIONÁRIO

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) 20
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 2
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 56,54
19 - Área Comum (em m²) 94,58	20 - Área Total (em m²) 151,12
21 - Área Averbada (em m²) 56,54	22 - Área não Averbada (em m²) 145,71

23 - Face do Imóvel Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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
Parque

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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

173,00

04 - Testada/Frente (em metros)

6,92

05 - Fundos (em metros)

6,92

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

08 - Fração ideal (em %)

0,06

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?

Não

04 - Observações

Por se tratar de vistoria externa, não foi possível estimar a área construída no momento da inspeção. Dessa forma, foi considerada a área construída estimada de 202,25 m² constante na vistoria interna do laudo anterior, a qual diverge da área de 56,54 m² informada na matrícula. Ressalta-se ainda que a matrícula não apresenta a área do terreno.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Foi apresentada a guia de ITBI, que vincula com a matrícula através da numeração da matrícula (42941), onde consta uma área privativa de 58,54m², que diverge da área privativa de 202,25m², aferida na vistoria do laudo anterior, fornecido pela Instituição Financeira, para embasamento do laudo atual.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

"Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Cossetti Spader; CAU/CREA: CAU A143254-0; Data da Vistoria: 08/05/2026. Coordenadas: -30.00564, -51.09234. Localização exata do imóvel foi obtida através da identificação de seus vizinhos. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. A matrícula informa que o imóvel trata-se do apartamento nº 101 do bloco 3 do Edifício Vitória. Contudo, durante a vistoria externa realizada, verificou-se que o imóvel corresponde a uma casa isolada, com acesso independente, sem portaria/guarita e sem área comum aparente. Em razão de a vistoria atual ter sido exclusivamente externa, foram consideradas as áreas estimadas constantes em laudo anterior. Ressalta-se que a matrícula não informa a área privativa de terreno do imóvel; dessa forma, para fins de preenchimento, foi utilizada a área estimada anteriormente. No local, constatou-se que os imóveis são casas isoladas, razão pela qual a identificação complementar do bloco (3) não se mostra necessária para a vinculação do imóvel. Verificou-se ainda que o imóvel não possui a identificação complementar "AP 101", tendo sua vinculação sido confirmada por meio da identificação do imóvel vizinho (3890 – 102). Também foi constatado que a região do imóvel avaliado não foi afetada pelas enchentes, conforme croqui anexado ao laudo indicando a área atingida.

Por fim, verificou-se no local que o logradouro atualmente é denominado Avenida. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. Conforme solicitado pela Instituição Financeira, o laudo foi feito com base na área averbada em matrícula de 56,54m². Se fosse considerada a área construída apurada na vistoria anterior, o valor de avaliação seria de R\$ 591.000,00. Foi informada a tipologia Casa, conforme verificado na in loco na ocasião da vistoria anterior."

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 520.000,00



Endereço R. Luis César Leal, 235/0 , Rubem Berta			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 2
Área privativa 190,00	Valor R\$ 520.000,00		
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 185,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-rubem-berta-185m2-RS520000/id-22479266/			

AMOSTRA 2

R\$ 429.500,00



Endereço			
R. Abdo Jorge Curi, 197/0 , Parque Santa Fé			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	5	2
Área privativa	Valor		
159,00	R\$ 429.500,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
163,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-rubem-berta-163m2-RS429500/id-27325896/			

AMOSTRA 3

R\$ 550.000,00



Endereço			
R. Pastor Gustav Nordlund, 405/0 , Parque Santa Fé			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	6	7	1
Área privativa	Valor		
200,00	R\$ 550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
345,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-rubem-berta-345m2-RS550000/id-22475969/			

AMOSTRA 4

R\$ 550.000,00



Endereço			
R. Cacilda Yaconis Becker, 87/0 , Rubem Berta			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	0
Área privativa	Valor		
203,00	R\$ 550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Baixo	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-rs-porto-alegre-rubem-berta-300m2-RS550000/id-22190832/			

AMOSTRA 5

R\$ 684.000,00



Endereço

Rua Petronilla Côgo, 74/0 , Parque Santa Fé

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

2

Área privativa

210,00

Valor

R\$ 684.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-rubem-berta-240m2-RS684000/id-22479733/

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	190,00	R\$ 2.736,84	0,90	1,00	1,21	1,02	1,15	-	-	-	-	1,380	S	R\$ 3.399,16
2	159,00	R\$ 2.701,26	0,90	1,00	1,22	1,10	1,14	-	-	-	-	1,460	S	R\$ 3.549,46
3	200,00	R\$ 2.750,00	0,90	1,00	1,22	1,02	1,07	-	-	-	-	1,310	S	R\$ 3.242,25
4	203,00	R\$ 2.709,36	0,90	1,00	1,22	1,02	1,14	-	-	-	-	1,380	S	R\$ 3.365,03
5	210,00	R\$ 3.257,14	0,90	1,00	1,09	0,98	1,06	-	-	-	-	1,130	S	R\$ 3.312,51
R\$ 2.830,92														R\$ 3.373,68
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.373,68	R\$ 2.361,58	R\$ 4.385,78

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.373,68	R\$ 3.295,19	R\$ 3.452,17
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
114.7131	3.4002	1.53	0.0465

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
56,54	R\$ 3.373,68	R\$ 190.747,84

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 190.747,84
Fator de liquidez	0,6762
Valor de venda forçada	R\$ 129.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 191.000,00**

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Bruna Cossetti Spader; CAU/CREA: CAU A143254-0; Data da Vistoria: 08/05/2026. Coordenadas: -30.00564, -51.09234. Localização exata do imóvel foi obtida através da identificação de seus vizinhos. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. A matrícula informa que o imóvel trata-se do apartamento nº 101 do bloco 3 do Edifício Vitória. Contudo, durante a vistoria externa realizada, verificou-se que o imóvel corresponde a uma casa isolada, com acesso independente, sem portaria/guarita e sem área comum aparente. Em razão de a vistoria atual ter sido exclusivamente externa, foram consideradas as áreas estimadas constantes em laudo anterior. Ressalta-se que a matrícula não informa a área privativa de terreno do imóvel; dessa forma, para fins de preenchimento, foi utilizada a área estimada anteriormente. No local, constatou-se que os imóveis são casas isoladas, razão pela qual a identificação complementar do bloco (3) não se mostra necessária para a vinculação do imóvel. Verificou-se ainda que o imóvel não possui a identificação complementar "AP 101", tendo sua vinculação sido confirmada por meio da identificação do imóvel vizinho (3890 – 102). Também foi constatado que a região do imóvel avaliado não foi afetada pelas enchentes, conforme croqui anexado ao laudo indicando a área atingida. Por fim, verificou-se no local que o logradouro atualmente é denominado Avenida. Vistoria externa, logo, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, estado de conservação, ocupação ou existência de patologias. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas e estado de conservação do imóvel. Conforme solicitado pela Instituição Financeira, o laudo foi feito com base na área averbada em matrícula de 56,54m². Se fosse considerada a área construída apurada na vistoria anterior, o valor de avaliação seria de R\$ 591.000,00. Foi informada a tipologia Casa, conforme verificado na in loco na ocasião da vistoria anterior."

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Julho de 2026

**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.



fachada



fachada



fachada



fachada



fachada



identificação



rua



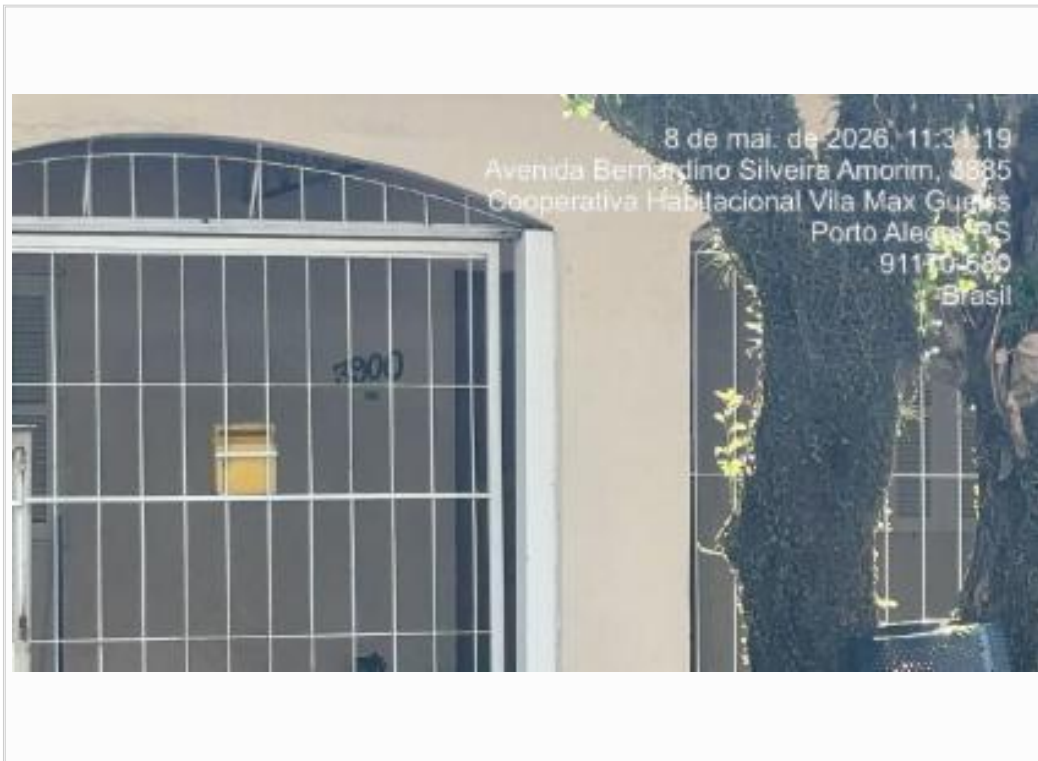
rua



viz direito



viz direito



viz esquerdo



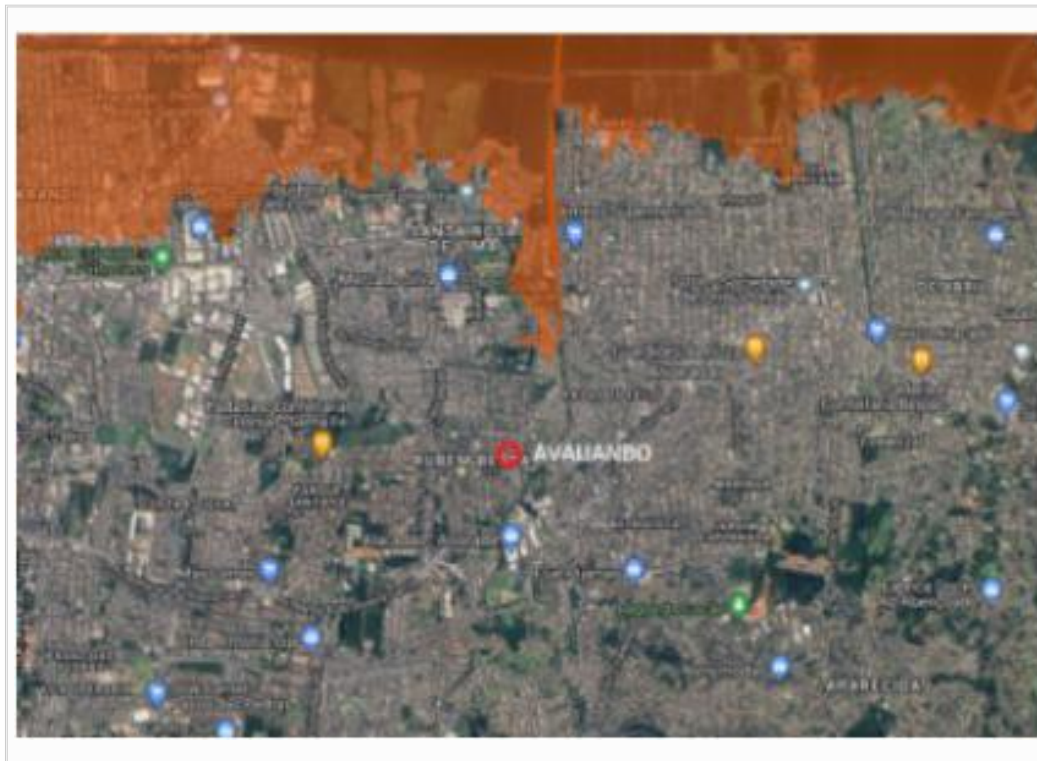
viz esquerdo



viz frente



viz frente



Croqui de área inundável do laudo anterior



Localização do Avaliando



Localização dos Elementos e Avaliando



Mapa de Área com Risco a Inundações - CPRM