

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010271219	Data Solicitação 05/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente EVANDRO CERQUEIRA ARAUJO	CPF/CNPJ 497.643.730-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Júlio de Castilhos	Número 826	Complemento Apto 07 E BOX 07, 08	
Bairro Centro	Município Caxias do Sul	UF RS	CEP 95020426
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 56.099	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Caxias do Sul/RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

158,19m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.838,55/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 924.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 664.000,00

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)

15

05 - Ano Construção

0

06 - Estado de Conservação de Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Baixo

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

2

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

2

16 - Fachada Principal

Privada

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

158.19

19 - Área Comum (em m²)

20.00

20 - Área Total (em m²)

208.09

21 - Área Averbada (em m²)

158.19

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/Veto
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

0

02 - Unidades por Andar

0

03 - N° Total de Unidades

0

04 - N° de Elevadores

0

05 - Valor do Condomínio

R\$ 0.00

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

0

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Alto

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfere

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Sistema/Popo Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Esgoto Pluvial
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefonia

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coberta de Lixo
Escota
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

Arrigo

11 - Limites do Bairro

0

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0.08

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 finalidade?

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

Corretor

02 - Nome Acompanhante

Vitoria
externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

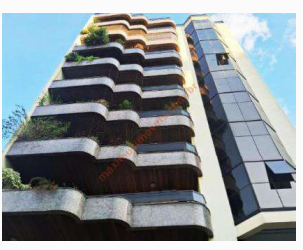
externa

04 - Observações Finais

Coordenadas: 29°12'04,1"S 51°10'11,3"W
Rafaela Bolmeir - Tel:011-3733-1342

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Avenida João de Castilhos, 828A - Centro

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

158.00

Valor

R\$ 6.592,11

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 41.722,22

Estado aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

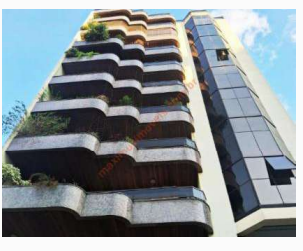
Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zillow.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-com-garagem-re-casas-do-sul-nossa-entrevista-lucresia-efendi-627100056-3643377?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2



Endereço

Avenida João de Castilhos, 828A - Centro

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

158.00

Valor

R\$ 780.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 4.936,71

Estado aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zillow.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-com-garagem-re-casas-do-sul-nossa-entrevista-lucresia-efendi-627100056-3643377?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 3



Endereço

Avenida João de Castilhos, 248A - Centro

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

158.00

Valor

R\$ 770.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 4.872,84

Estado aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zillow.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-com-garagem-re-casas-do-sul-nossa-entrevista-lucresia-efendi-627100056-3643377?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4



Endereço

Avenida João de Castilhos, 2722J - Centro

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

157.00

Valor

R\$ 1.100.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 7.006,37

Estado aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

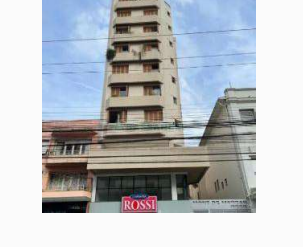
Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zillow.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-com-garagem-re-casas-do-sul-nossa-entrevista-lucresia-efendi-627100056-3643377?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5



Endereço

Avenida João de Castilhos, 258A - Centro

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

93.00

Valor

R\$ 500.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 5.376,34

Estado aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

https://www.zillow.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-com-garagem-re-casas-do-sul-nossa-entrevista-lucresia-efendi-627100056-3643377?source=ranking%2Cp

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	158.00	R\$ 4.936,71	0,95	1,00	1,12	1,00	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 6.252,66
2	158.00	R\$ 4.936,71	0,95	1,00	1,12	1,00	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 6.252,66
3	158.00	R\$ 4.967,74	0,95	1,00	1,12	1,08	0,99	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 5.618,03
4	157.00	R\$ 7.006,37	0,95	1,02	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 6.785,17
5	93.00	R\$ 5.376,34	0,95	1,04	1,12	1,08	0,99	-	-	-	-	1,230	S	R\$ 6.282,25
		R\$ 5.444,77												R\$ 6.638,55

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior <20% (R\$/m²)

Limite superior >20% (R\$/m²)

5

R\$ 5.838,55

R\$ 4.898,99

R\$ 7.590,12

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior <20% (R\$/m²)

Limite superior >20% (R\$/m²)

5

R\$ 5.838,55

R\$ 5.374,91

R\$ 6.302,20

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

677,6073

11,6987

1,63

0,1588

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcel. (R\$)

158,19

R\$ 5.838,55

R\$ 923.601,01

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
99879	Apartamento	R\$ 60.801,01	0,7200	R\$ 43.980,12
99879	Vaga	R\$ 30.000,00	0,7200	R\$ 21.600,00
99879	Vaga	R\$ 30.000,00	0,7200	R\$ 21.600,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 923.601,01

Fator de liquidez

0,7190

Valor de venda líquida

R\$ 664.000,00

AValiação FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 924.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 1 de Abril de 2025


Heraldo Siqueira Munkata
090603593

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 técnica pela Jurisprudência do Brasil do imóvel avaliado, normas ABNT e ISO 9001, e segundo os critérios e técnicas definidas pela legislação brasileira.

■ 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, onibus e eventuais ônus do imóvel.

1.0.0

powered by
inspex.com.br

1 | 1



Fachada



1 rua



2 rua



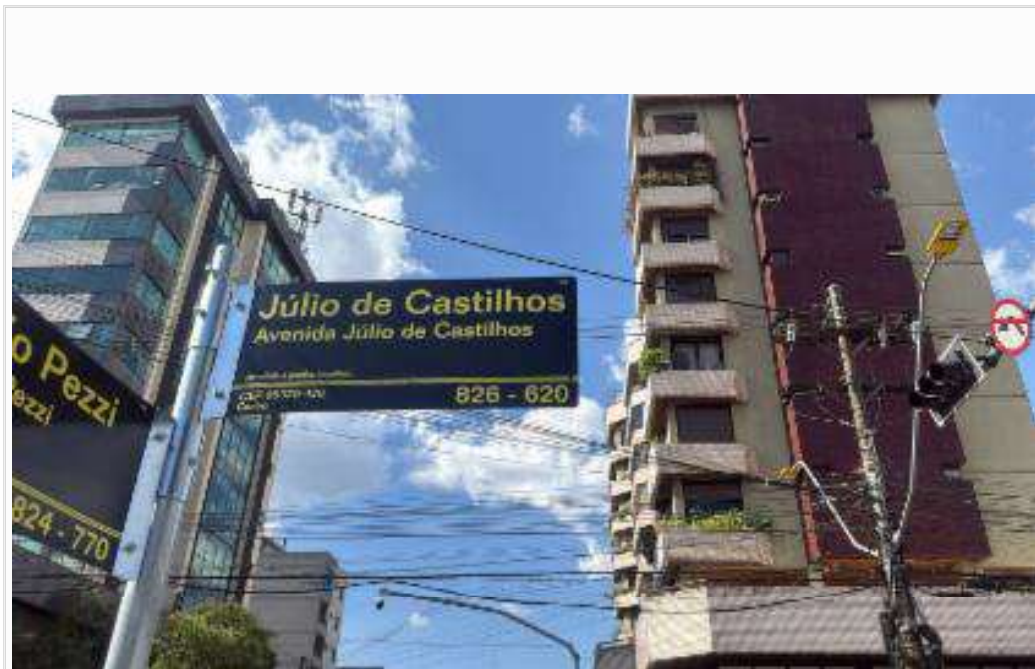
4 id



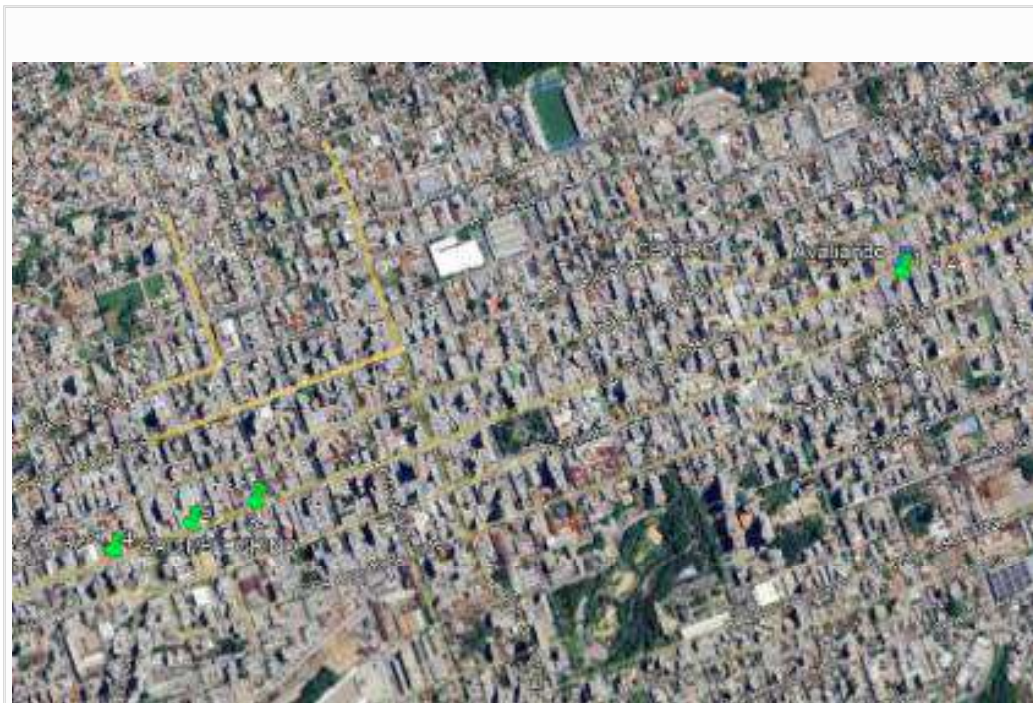
5 viz



6 viz



8 placa



Elementos