

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010308178	Data Solicitação 15/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Marcio Luis Henriques Lopes	CPF/CNPJ 599.968.620-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Damasio Trindade	Número 221	Complemento Lote 32 - Quadra 293	
Bairro Santo Antônio	Município São Gabriel	UF RS	CEP 97310022
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 0087	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de São Gabriel	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
265,00m²	155,00m²
R\$ 687,13/m²	R\$ 3.449,02/m²
R\$ 182.090,70	R\$ 534.598,54
VALOR DE MERCADO	
R\$ 717.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 484.000,00	

QUESTIONÁRIO

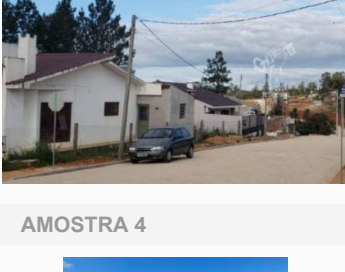
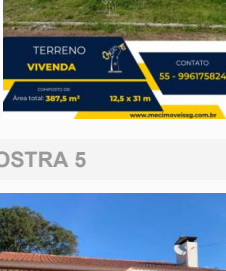
IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		10		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		155,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		155,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
155,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	0	0	0	0

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 Lajota	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial 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		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
265,00		10,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
10,00		26,50		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
26,50		100,00		

Sim	
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Não
05 - Observações	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
A área de terreno foi estimada em 265,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no IPTU (260,00m²).	Não
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	0
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
0	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 299.900,00
	Endereço		R. Aristoteles Vaz C Lima, 143/0 , Gabrielense		
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 299.900,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	360,00	Médio	Terreno Plano		
URL					https://www.camilosantanaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-bela-vista-em-sao-gabriel/100984
AMOSTRA 2					R\$ 250.000,00
	Endereço		Av. Juscelino Kubitschek, 0/0 , São Bento		
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 250.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	350,00	Médio	Terreno Plano		
URL					https://www.leonardocorretoresimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-das-hortencias-em-sao-gabriel/279
AMOSTRA 3					R\$ 159.900,00
	Endereço		R. Mônaco, 0/0 , Jardim Europa		
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 159.900,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	207,00	Médio	Terreno Plano		
URL					https://mecimoveissg.com.br/terreno-no-bairro-jardim-europa-1
AMOSTRA 4					R\$ 280.000,00
	Endereço		R. Alberto Abrianos, 0/0 , Vivenda		
	Tipo de Imóvel	Valor			
	Terreno - Lote	R\$ 280.000,00			
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
	387,00	Médio	Terreno Plano		
URL					https://mecimoveissg.com.br/lote-terreno-a-venda-vivenda-sao-gabriel
AMOSTRA 5					R\$ 420.000,00
	Endereço		R. Onésimo Laureano, 0/0 , Zona Sul		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Casa	2	2	1	
	Área privativa	Valor			
	89,25	R\$ 420.000,00			
Idade aparente		Padrão de acabamento	Estado de conservação		
25		Médio	Regular		
Área do terreno		Padrão terreno	Topografia		
257,00		Médio	Terreno Plano		
URL					https://www.newlifeimoveis.imb.br//imovel/venda-casas-02-dorm-em-sao-gabriel/casa-no-bairro-zona-sul/941

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084									
1																
2																
3																
4																
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209									
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	155,00	R\$ 2.716,99	1,39	0,084	R\$ 3.449,02	R\$ 534.598,54										
1																
2																
3																
4																
5	89,25	R\$ 2.716,99	1,21	0,209	R\$ 2.604,76	R\$ 232.474,52										
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	360,00	R\$ 299.900,00	R\$ 833,06	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 779,74
2	350,00	R\$ 250.000,00	R\$ 714,29	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 668,57
3	207,00	R\$ 159.900,00	R\$ 772,46	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 653,50
4	387,00	R\$ 280.000,00	R\$ 723,51	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 683,72
5	257,00	R\$ 187.525,48	R\$ 729,67	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 650,14
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 687,13		R\$ 480,99				R\$ 893,28									
SANEAMENTO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 687,13		R\$ 650,56				R\$ 723,71									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
53.4599	7.7801		1.53				0.1065									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
265,00		R\$ 687,13			R\$ 182.090,70											
Área construída (m²) Valor unitário(R\$/m²) Valor parcial(R\$)																



FACHADA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



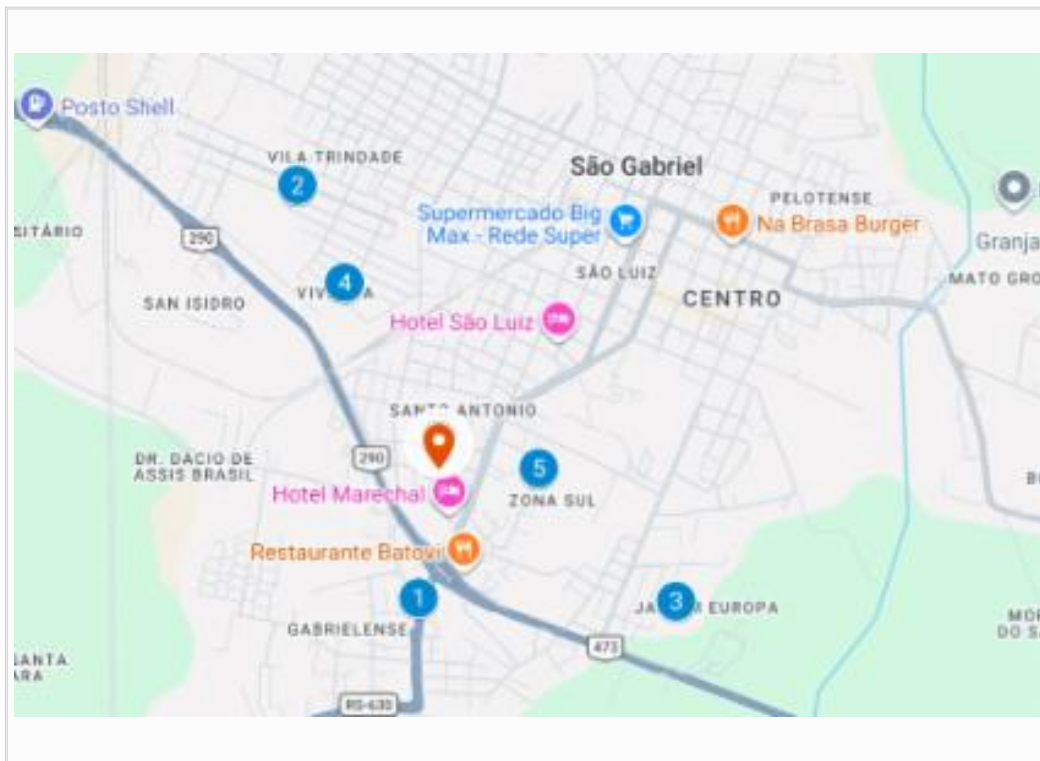
IDENTIFICAÇÃO



IDENTIFICAÇÃO



Croqui avaliando



Croqui elementos comparativos