

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010494270	Data Solicitação 30/04/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Priscila Michels Lorensi	CPF/CNPJ 014.824.730-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tarcílio Nunes	Número 1957	Complemento LOTE P/P/3, QUADRA 1550	
Bairro Campestre	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93044130
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 79.980	Núm. Registro de Imóveis 1º O.R.I. de São	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
223,60m²	146,18m²
R\$ 529,17/m²	R\$ 3.030,38/m²
R\$ 118.323,17	R\$ 442.980,30
VALOR DE MERCADO	
R\$ 561.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 403.000,00	

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 -		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 0			
11 - N° de Banheiros 0		12 - N° de Dormitórios 0			
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) 146,18			
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 146,18			
21 - Área Averbada (em m²) 146,18		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/teto
EXTERNA		EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA	EXTERNA

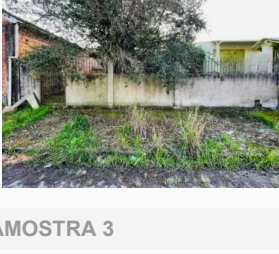
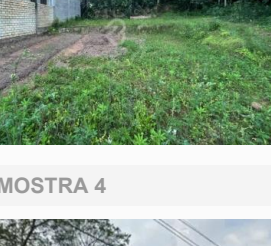
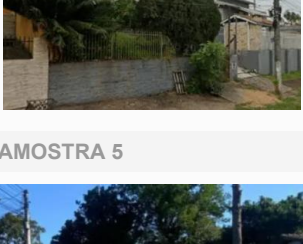
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
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) 223,60	04 - Testada/Frente (em metros) 12,19
05 - Fundos (em metros) 11,85	06 - Lado Direito (em metros) 20,34
07 - Lado Esquerdo (em metros) 17,50	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? Não	04 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 168,00m², divergente do que consta na matrícula (146,18m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações No ato da vistoria a área construída foi estimada em 168,00m², divergente do que consta no IPTU (146,18m²).
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 Corretor	02 - Nome Acompanhante Vistoria EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante EXTERNA	04 - Observações Finais 29°46'09.8"S 51°06'23.2"W Ingrid Vergara Schorr 230689

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 171.500,00	
	Endereço R. Plátano, Sn/- , Campestre				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 171.500,00			
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-sao-leopoldo-300m2-venda-RS171500-id-2857572657/				
AMOSTRA 2					R\$ 150.000,00
	Endereço R. Capivari, Sn/- , Campestre				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 150.000,00			
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-sao-leopoldo-300m2-venda-RS150000-id-2821403727/				
AMOSTRA 3					R\$ 150.000,00
	Endereço R. Alberto Adolpho Fruchtenicht, Sn/- , Campestre				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 150.000,00			
	Área do terreno 276,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-sao-leopoldo-276m2-venda-RS150000-id-2840685727/				
AMOSTRA 4					R\$ 160.000,00
	Endereço Rua Porto Belo, Sn/- , Campestre				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 160.000,00			
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-sao-leopoldo-10m2-venda-RS160000-id-2881313693/				
AMOSTRA 5					R\$ 150.000,00
	Endereço R. Alberto Adolpho Fruchtenicht, Sn/- , Campestre				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 150.000,00			
	Área do terreno 210,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-sao-leopoldo-210m2-venda-RS150000-id-2878176638/				

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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	146,18	R\$ 2.614,24	1,39	0,164	R\$ 3.030,38	R\$ 442.980,30	
1							
2							
3							
4							
5							

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	300,00	R\$ 171.500,00	R\$ 571,67	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 535,08
2	300,00	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 468,00
3	276,00	R\$ 150.000,00	R\$ 543,48	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 513,59
4	300,00	R\$ 160.000,00	R\$ 533,33	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 499,20
5	210,00	R\$ 150.000,00	R\$ 714,29	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 630,00

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio			Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 529,17			R\$ 370,42					R\$ 687,93							

SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio			Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 529,17			R\$ 487,15					R\$ 571,19							
Desvio padrão	Coef. Variação			T de Student					Intervalo Confiabilidade							
61.4093	11.6048			1.53					0.1588							

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)		Valor parcial (R\$)
223,60	R\$ 529,17		R\$ 118.323,17
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)
146,18	R\$ 3.030,38		R\$ 442.980,30

QUADRO DE RESUMO			
Valor de avaliação		R\$ 561.303,47	
Fator de ajuste do mercado		1.0	
Valor de avaliação ajustado		R\$ 561.000,00	
Fator de liquidez		0,7181	
Valor de venda forçada		R\$ 403.000,00	

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 561.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 26 de Maio 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



C_FOTO_03 FACHADA.j



C_FOTO_00 VISTA RUA.jp



C_FOTO_01 VISTA RUA.



C_FOTO_02 FACHADA.jp



ELEMENTOS