LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ1322
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010491269**	**12/02/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
HELIO DALNEI JUNIOR PEREIRA AYEDO		**034.436.350-32**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Brasil	**2698**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Marina	**Cachoeira do Sul**	**RS**	**96505475**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Prédio Comercial	**43.577**	**1º CRI DE CACHOEIRA DO SUL**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
260,00m²	160,00m²
R$ 337,89/m²	R$ 2.308,86/m²
R$ 87.852,00	R$ 369.417,21

VALOR DE MERCADO

R$ 457.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 328.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Prédio Comercial

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
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

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)
160,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
160,00

21 - Área Averbada (em m²)
160,00

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
EXTERNA	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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 %)
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?
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 uni-familiares?
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 liquidez?
Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
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
Outros - EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria
EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante
EXTERNA

04 - Observações Finais
HELIO DALNEI JUNIOR PEREIRA AYEDO - 0010491269 - Santander

Maria Eduarda
Crea RS2346598
30°00'45.5"S 52°54'38.8"W
10X26

AT 260,00m²
AC 160,00m²

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 150.000,00



Endereço
Rua Francisco Antônio Dias, Sn/- , Marina

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 150.000,00

Área do terreno
390,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://corretoraalinercalderaro.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-marina-em-cachoeira-do-sul-rs/134

AMOSTRA 2

R$ 90.000,00



Endereço
R. João Antonio Möller, Sn/- , Marina

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 90.000,00

Área do terreno
300,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://wiba.com.br/imovel/venda/terreno/cachoeira-do-sul/marina/1683

AMOSTRA 3

R$ 120.000,00



Endereço
R. João Antonio Möller, Sn/- , Marina

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 120.000,00

Área do terreno
300,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.newimobiliaria.net.br/imovel/terreno-cachoeira-do-sul-300-m/TE0119-NEEE?from=sale

AMOSTRA 4

R$ 120.000,00



Endereço
R. João Antonio Möller, Sn/- , Marina

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 120.000,00

Área do terreno
300,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.newimobiliaria.net.br/imovel/terreno-cachoeira-do-sul-300-m/TE0128-NEEE?from=sale

AMOSTRA 5

R$ 95.000,00



Endereço
R. Augusto Wilhelm, Sn/- , Marina

Tipo do Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 95.000,00

Área do terreno
300,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://vendbem.com.br/imoveis/venda/cachoeira-do-sul/marina/-/terreno/166803/imovel/2532659

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	160,00	R$ 2.614,24	1,06	0,164	R$ 2.308,86	R$ 369.417,21
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	390,00	R$ 150.000,00	R$ 384,62	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 363,46
2	300,00	R$ 90.000,00	R$ 300,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 280,80
3	300,00	R$ 120.000,00	R$ 400,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 374,40
4	300,00	R$ 120.000,00	R$ 400,00	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 374,40
5	300,00	R$ 95.000,00	R$ 316,67	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 296,40

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 337,89**	**R$ 236,52**	**R$ 439,26**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 337,89**	**R$ 306,72**	**R$ 369,06**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
45.5537	**13.4817**	**1.53**	**0.1845**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
260,00	**R$ 337,89**	**R$ 87.852,00**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
160,00	**R$ 2.308,86**	**R$ 369.417,21**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 457.269,21**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 457.000,00**
Fator de liquidez	**0,7182**
Valor de venda forçada	**R$ 328.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 457.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 25 de Março 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) FACHADA.



(2) IDENTIFICAÇÃO.



(3) LOGRADOURO.



(4) LOGRADOURO.



(5) LOGRADOURO.



(7) MEDIDOR.



(8) VIZINHO LATERAL.



(9) VIZINHO LATERAL.



elementos