LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS9323
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010245823**	**24/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
Leonardo Bobsin Cardoso		**021.773.850-83**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Barbacena	**99**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
COHAB B	**Gravataí**	**RS**	**94045110**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**122.898**	**1º CRI de Gravataí**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m²	**148,04m²**
R$ 850,06/m²	**R$ 2.855,93/m²**
R$ 212.514,42	**R$ 422.792,45**

VALOR DE MERCADO
R$ 635.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 445.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indice 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 - Nº Pavimentos da Unidade
2

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
148,04

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
148,04

21 - Área Averbada (em m²)
148,04

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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)
250,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

08 - Fração ideal (em %)
100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios 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?
Não

03 - Observações
O IPTU do imóvel não foi apresentado.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Não

05 - Observações
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

07 - Observações
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

08 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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

10 - Observações
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

12 - Observações
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

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

15 - O imóvel possui características uni-familiares?
Não

16 - Observações
Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

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

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

19 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

21 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros --

02 - Nome Acompanhante Vistoria
-

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
Dados do Vistoriador: Nome: Francisle Bom Ozio Popp; CAU/CREA: A171275-6; Data da Vistoria: 26/06/2026.
Coordenadas: -29.945000, -51.026155

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 479.000,00



Endereço:
Rua Manoel Alfeu Fonseca, 575 , COHAB B

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa	Valor
80,00	R$ 479.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cohab-b-bairros-gravatai-com-garagem-80m2-venda-RS479000-id-2680782297/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R$ 371.000,00



Endereço:
Rua Manoel Alfeu Fonseca, S/N , COHAB B

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 371.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
372,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/3641099/mosaico

AMOSTRA 3

R$ 280.000,00



Endereço:
Rua Lauro Müller, 508 , Nossa Chácara

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 280.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-chacara-bairros-gravatai-300m2-venda-RS280000-id-2577095207/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 450.000,00



Endereço:
Rua Celá Regina, 94 , Monte Belo

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 450.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-monte-belo-bairros-gravatai-500m2-venda-RS450000-id-2722265267/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 240.000,00



Endereço:
Rua Tarumã, 936 , São Jerônimo

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R$ 240.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jeronimo-bairros-gravatai-300m2-venda-RS240000-id-2589164913/?source=ranking%2Cp

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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
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	148,04	R$ 2.817,46	1,21	0,164	R$ 2.855,83	R$ 422.792,45
1	80,00	R$ 2.817,46	1,21	0,164	R$ 2.854,74	R$ 228.379,25
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$ 250.625,75	R$ 835,40	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 789,46
2	372,00	R$ 371.000,00	R$ 994,64	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 939,93
3	300,00	R$ 280.000,00	R$ 933,33	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 882,00
4	500,00	R$ 450.000,00	R$ 900,00	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 882,90
5	300,00	R$ 240.000,00	R$ 800,00	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 756,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 850,06**	**R$ 595,04**	**R$ 1.105,07**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 850,06**	**R$ 790,52**	**R$ 901,60**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
75,3259	**8,861%**	**1,53**	**0,1213**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
250,00	**R$ 850,06**	**R$ 212.514,42**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
148,04	**R$ 2.855,93**	**R$ 422.792,45**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 635.306,87**
Fator de ajuste do imóvel	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 635.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 445.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 635.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Francisle Bom Ozio Popp; CAU/CREA: A171275-6; Data da Vistoria: 26/06/2026.
Coordenadas: -29.945000, -51.026155

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 2 de Julho de 2026

Heraldo Shoji Munakata
50603832/53

- 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 foram 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



CROQUI AMOSTRAS



CROQUI AV