LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT3242
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010325544**	**14/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDERSON FABIANO DE SOUZA NETO		**624.839.270-68**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 17	**108**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Guarani	**Capão da Canoa**	**RS**	**95555000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**116.619**	**CRI de Capão da Canoa/RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

53,43m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.957,36/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 372.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 260.000,00

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)
1

05 - Ano Construção
0

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
1

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
53,43

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
53,43

21 - Área Averbada (em m²)
53,43

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo

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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

137,50

04 - Testada/Frente (em metros)

5,50

05 - Fundos (em metros)

5,50

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 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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

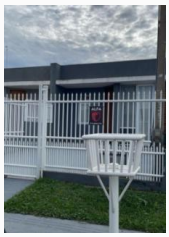
-

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Lucas Borba da Cunha; CAU/CREA: A262977-1;Data da Vistoria: 16/07/2026. Coordenadas: 29°43'55.0"S 50°00'36.0"W. Trata-se de uma casa residencial. Renegociação. Vistoria externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 399.000,00



Endereço
R. Guilherme Furtado, 0/0 , Guarani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**1**

Área privativa	Valor
64,00	**R$ 399.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
137,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-estilo-e-conforto-em-capao-da-canoa!-3012187026.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=29&n_search_id=fd3ef2fc-6728-45de-a2e4-8a04e313f64f

AMOSTRA 2 — R$ 550.000,00



Endereço
R. Flávio Scheffer, 0/0 , Guarani

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

Área privativa	Valor
68,00	**R$ 550.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
137,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-capao-da-canoa-3011753597.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=2&n_search_id=fd3ef2fc-6728-45de-a2e4-

AMOSTRA 3 — R$ 520.000,00



Endereço
R. Flávio Scheffer, 0/0 , Guarani

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

Área privativa	Valor
67,00	**R$ 520.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
137,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-a-venda-em-capao-da-canoa-no-3019331943.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=18&n_search_id=bd4f2f0c-d149-4f0a-8727-

AMOSTRA 4 — R$ 650.000,00



Endereço
R. Júlio de Castilhos, 0/0 , Guarani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**1**

Área privativa	Valor
72,00	**R$ 650.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
120,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-alto-padrao-de-2-dormitorios-1-suite-mobiliada-3025528598.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=1&n_search_id=bd4f2f0c-d149-4f0a-8727-

AMOSTRA 5

R$ 650.000,00



Endereço
R. Flávio Scheffer, 0/0 , Guarani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**3**	**1**
Área privativa	Valor		
88,00	**R$ 650.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
95,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-03-quartos-sendo-01-suite-em-capao-da-canoa!!!-3017374975.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=30&n_search_id=fd3ef2fc-6728-45de-a2e4-

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	64,00	R$ 6.234,38	0,90	1,00	1,08	1,00	-	-	-	-	-	1,080	S	R$ 6.059,82
2	68,00	R$ 8.088,24	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 7.279,42
3	67,00	R$ 7.761,19	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 6.985,07
4	72,00	R$ 9.027,78	0,90	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 7.881,25
5	88,00	R$ 7.386,36	0,90	1,00	1,04	0,95	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 6.581,25
		R$ 7.699,59												**R$ 6.957,36**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.957,36**	**R$ 4.870,15**	**R$ 9.044,57**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.957,36**	**R$ 6.485,15**	**R$ 7.429,57**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
690.1283	**9.9194**	**1.53**	**0.1357**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
53,43	**R$ 6.957,36**	**R$ 371.731,78**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 371.731,78**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 260.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 372.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Lucas Borba da Cunha; CAU/CREA: A262977-1;Data da Vistoria: 16/07/2026. Coordenadas: 29°43'55.0"S 50°00'36.0"W. Trata-se de uma casa residencial. Renegociação. Vistoria externa.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 23 de Julho 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.



fachada



agua



fachada



fachada



fachada



id



luz



rua



rua



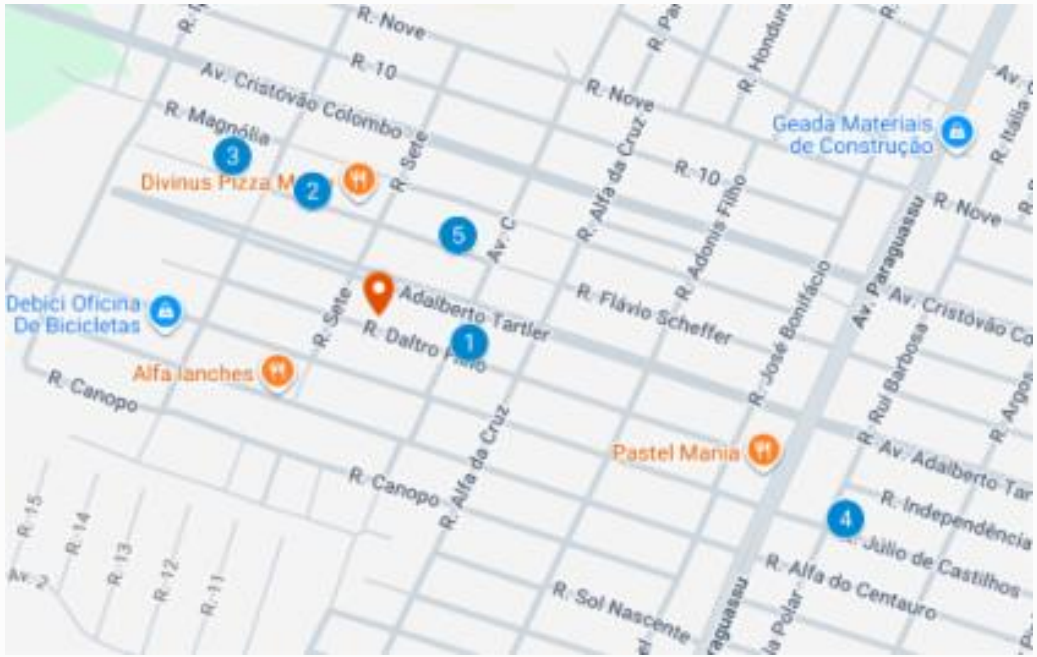
viz direito



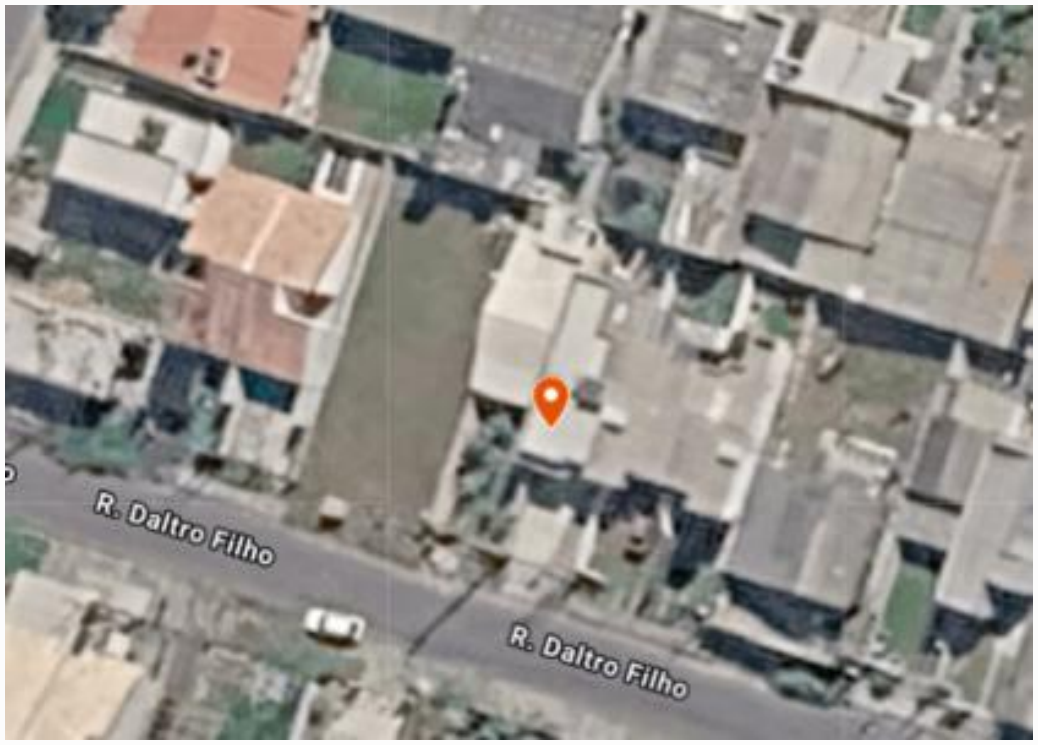
viz direito



viz esquerdo



Mapa



Vista aérea avaliando