

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido	Data Solicitação 12/02/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Filipe Mazzoni		CPF/CNPJ 000.584.190-98

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Cai	Número 55	Complemento ap. 301 - Cond Res Altos do Prado - BOX 03/14/15	
Bairro Cristal	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 90810120
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 49.503 / 49.514 / 49.515 / 49.542	Núm. Registro de Imóveis 5° CRI de Porto Alegre	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 2.550.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.800.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas 4	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 324.87
19 - Área Comum (em m²) 61.32	20 - Área Total (em m²) 386.19
21 - Área Averbada (em m²) 386.19	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores 2
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Outro - Pedra

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

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 - Fração ideal (em %)**

7.83

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 habitabilidade?

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante






Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados obtidos das matrículas 49.542, 49.503, 49.514 e 49.515 do CRI de Porto Alegre/RS.

Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 2.200.000,00		
	Endereço Avenida Cai, 55 , Cristal			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 221,00	Valor R\$ 2.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.954,75	
	Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.verabernardes.com.br/imovel/venda/47487/apartamento-3-dormitorios-bairro-cristal-porto-alegre/			
AMOSTRA 2		R\$ 1.940.000,00		
	Endereço Avenida Cai, 355 , Cristal			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 220,00	Valor R\$ 1.940.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.818,18	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-cristal-porto-alegre-rs-200m2-id-2776843574/			
AMOSTRA 3		R\$ 2.390.000,00		
	Endereço Avenida Jacuí, 132 , Cristal			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 315,00	Valor R\$ 2.390.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.587,30	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-cristal-20m2-RS2390000/id-16471682/			
AMOSTRA 4		R\$ 1.950.000,00		
	Endereço Avenida Cai, 355 , Cristal			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 200,00	Valor R\$ 1.950.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.750,00	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://luagge.com.br/imovel/venda-apartamento-cristal-porto-alegre/LU434334			
AMOSTRA 5		R\$ 2.200.000,00		
	Endereço Avenida Jacuí, 312 , Cristal			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 275,00	Valor R\$ 2.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.000,00	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-cristal-343m2-RS2200000/id-6839879/?origin=galleryOverlay			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	II	III

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.549.608,00
Fator de liquidez	0,7059
Valor de venda forçada	R\$ 1.800.000,00

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
49.503	Vaga	R\$ 100.000,00	0,7100	R\$ 70.590,00
49.514	Vaga	R\$ 50.000,00	0,7100	R\$ 35.295,00
49.515	Vaga	R\$ 50.000,00	0,7100	R\$ 35.295,00
49.542	Apartamento	R\$ 2.349.608,00	0,7100	R\$ 1.658.588,29

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.550.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 14 de Fevereiro de 2025



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
SP-78196/D

- 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



Fachada



Fachada



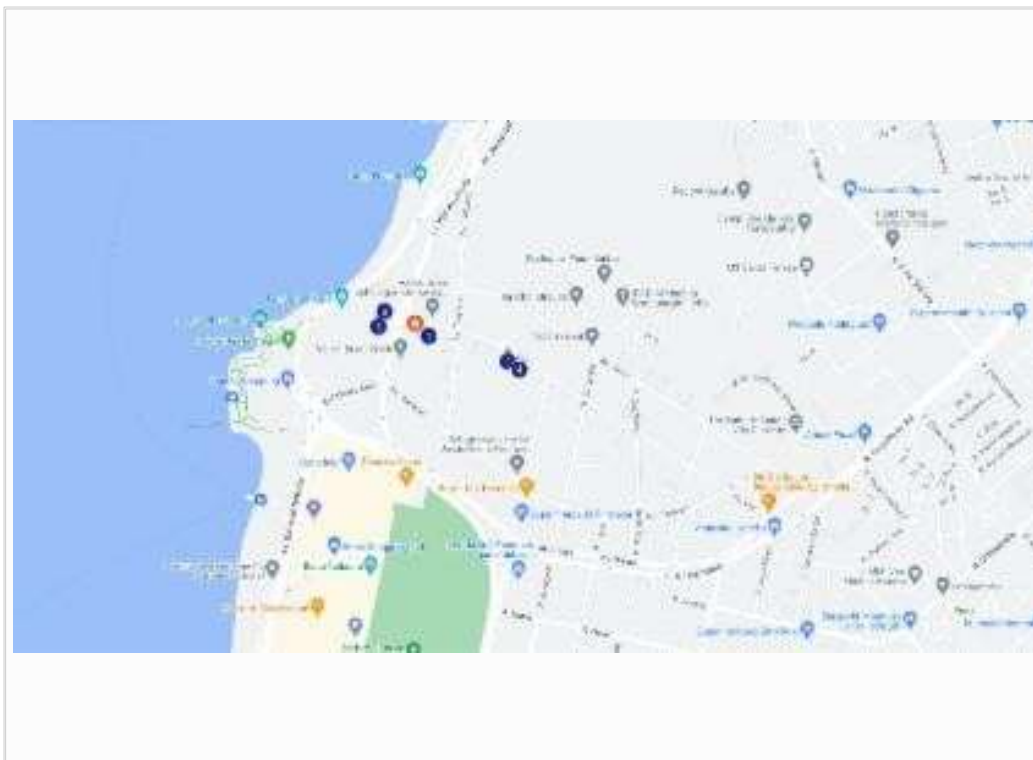
Logradouro








Logradouro



Logradouro



Croqui de amostra

ELEMENTOS COMPARATIVOS										
		Amostra n.º 1							Data	fev-25
		Empreendimento: Edifício Residencial								
		Endereço: Avenida Caí, 55								
		Bairro: Cristal			Cidade: Porto Alegre		UF: RS			
		Tipo: Apartamento			Padrão de construção:		Médio			
		Estado de conservação: Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):		8			
		Área Privativa (m²): 221,00			Área Total (m²):		-			
		N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 3		N.º vagas:		4			
		Valor total (R\$): R\$ 2.200.000,00			Valor unitário (R\$/m²):		9.954,75			
		Fonte/ telefone: Vera Bernardes - Tel.: 51 99998-9666 Status: Oferta								
		Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, cozinha e área de serviço.								
		Amostra n.º 2							Data	fev-25
		Empreendimento: Edifício Residencial								
		Endereço: Avenida Caí, 355								
		Bairro: Cristal			Cidade: Porto Alegre		UF: RS			
		Tipo: Apartamento			Padrão de construção:		Médio			
		Estado de conservação: Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):		10			
		Área Privativa (m²): 220,00			Área Total (m²):		-			
		N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 3		N.º vagas:		3			
		Valor total (R\$): R\$ 1.940.000,00			Valor unitário (R\$/m²):		8.818,18			
		Fonte/ telefone: Multimob Imobiliária - Tel.: 51 99869-6215 Status: Oferta								
		Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, cozinha e área de serviço. (Reformado).								
		Amostra n.º 3							Data	fev-25
		Empreendimento: Edifício Residencial								
		Endereço: Avenida Jacuí, 312								
		Bairro: Cristal			Cidade: Porto Alegre		UF: RS			
		Tipo: Apartamento			Padrão de construção:		Médio			
		Estado de conservação: Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):		10			
		Área Privativa (m²): 315,00			Área Total (m²):		-			
		N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 3		N.º vagas:		3			
		Valor total (R\$): R\$ 2.390.000,00			Valor unitário (R\$/m²):		7.587,30			
		Fonte/ telefone: Imobiliária Miellis - Tel.: 51 99855-8500 Status: Oferta								
		Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, cozinha e área de serviço.								
		Amostra n.º 4							Data	fev-25
		Empreendimento: Edifício Residencial								
		Endereço: Avenida Caí, 355								
		Bairro: Cristal			Cidade: Porto Alegre		UF: RS			
		Tipo: Apartamento			Padrão de construção:		Médio			
		Estado de conservação: Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):		10			
		Área Privativa (m²): 200,00			Área Total (m²):		-			
		N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 3		N.º vagas:		5			
		Valor total (R\$): R\$ 1.950.000,00			Valor unitário (R\$/m²):		9.750,00			
		Fonte/ telefone: Luagge Imóveis - Tel.: 51 3268-1888 Status: Oferta								
		Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, lavabo, cozinha e área de serviço.								
		Amostra n.º 5							Data	fev-25
		Empreendimento: Edifício Residencial								
		Endereço: Avenida Jacuí, 312								
		Bairro: Cristal			Cidade: Porto Alegre		UF: RS			
		Tipo: Apartamento			Padrão de construção:		Médio			
		Estado de conservação: Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):		10			
		Área Privativa (m²): 275,00			Área Total (m²):		-			
		N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 3		N.º vagas:		3			
		Valor total (R\$): R\$ 2.200.000,00			Valor unitário (R\$/m²):		8.000,00			
		Fonte/ telefone: Dimóvel Imobiliária - Tel.: 51 99683-5339 Status: Oferta								
		Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, cozinha e área de serviço.								

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga
Aval.	Avenida Cai, 55	324,87	436,71	4	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,90	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Cai, 55	221,00	-	4	0	3	2.200.000,00	9.954,75	0,90	1,00	0,95	0,97	1,00	1,00	1,00	8.463,21	8.463,21
2	Avenida Cai, 355	220,00	-	3	0	3	1.940.000,00	8.818,18	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	8.054,13	8.054,13
3	Avenida Jacuí, 312	315,00	-	3	0	3	2.390.000,00	7.587,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	7.247,91	7.247,91
4	Avenida Cai, 355	200,00	-	5	0	3	1.950.000,00	9.750,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,95	7.961,67	7.961,67
5	Avenida Jacuí, 312	275,00	-	3	0	3	2.200.000,00	8.000,00	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,05	7.513,52	7.513,52
								Unitário seco médio							8.822,05		

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança: 8,30%
QUANTO A PRECISAO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	7.848,09
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	10.202,51
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	5.493,66

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	7848,09	
Desvio Padrão	475,8888075	
Coefficiente de Variação	6,063755178	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	8.173,71	0,0415
Limite Inferior (R\$/m²)	7.522,47	-0,0415
Intervalo de Confiabilidade	8,30%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	324,87
Unitário (R\$/m²)	7.848,09
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	2.549.608,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	324,87
Unitário (R\$/m²)	7.849,29
Valor de Mercado para Venda (R\$)	2.550.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	1.800.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 49.542 - Apto. 301 (R\$)	2.350.000,00
Matrícula 49.503 - Box 03 (R\$)	100.000,00
Matrícula 49514 - Box 14 (R\$)	50.000,00
Matrícula 49515 - Box 15 (R\$)	50.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 49.542 - Apto. 301 (R\$)	1.659.000,00
Matrícula 49.503 - Box 03 (R\$)	71.000,00
Matrícula 49514 - Box 14 (R\$)	35.000,00
Matrícula 49515 - Box 15 (R\$)	35.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.550.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 6.120,00 0,01% ao mês

Manutenção/administração 0,40% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,66% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 15,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,83% IPCA 12 meses

Custo financeiro 9,94% ao ano

Total 2 0,79% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,45% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70,59% **R\$ 1.800.000,00**