

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>641200024566</b>	Data Solicitação <b>26/06/2025</b>
Empresa responsável <b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Rynaldo de Oliveira Roça Junior</b>	CREA <b>SP-78196/D</b>
Proponente <b>GUADALUPE DE BONA PEREIRA</b>		CPF/CNPJ <b>042.840.419-75</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Jataí</b>	Número <b>225</b>	Complemento <b>AP 208 - Box 05 - Edifício Cambremont</b>	
Bairro <b>Cristal</b>	Município <b>Porto Alegre</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>90820190</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>19.955 e 19.967</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>5º CRI de Porto Alegre</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 335.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 252.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 15
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Baixo	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 85,57
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 25,49	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 111,06
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 111,06	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> -	<b>02 - Unidades por Andar</b> -
<b>03 - N° Total de Unidades</b> -	<b>04 - N° de Elevadores</b> -
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 4,81

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> Dados obtidos das matrículas 19.955 e 19.967 do 5° CRI de Porto Alegre/RS.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 205.000,00
	Endereço <b>Rua Jatai, 225/Condominio Residencial Cambremon - 1° andar , Cristal</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qt. Quartos <b>1</b>
	Qt. Banheiros <b>1</b>
	Qt. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>42,00</b>
	Valor <b>R\$ 205.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.880,95</b>
	Idade aparente <b>15</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cristal-bairros-porto-alegre-com-garagem-42m2-venda-RS205000-id-2679301002/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cristal-bairros-porto-alegre-com-garagem-42m2-venda-RS205000-id-2679301002/?source=ranking%2Crp</a>
AMOSTRA 2	R\$ 298.000,00
	Endereço <b>Rua Curupaiti, 1037/3° andar , Cristal</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qt. Quartos <b>2</b>
	Qt. Banheiros <b>1</b>
	Qt. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>70,37</b>
	Valor <b>R\$ 298.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.234,76</b>
	Idade aparente <b>15</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://bentoazevedo.com.br/imovel/445140-LU/apartamento-2-quartos-cristal-porto-alegre/">https://bentoazevedo.com.br/imovel/445140-LU/apartamento-2-quartos-cristal-porto-alegre/</a>
AMOSTRA 3	R\$ 200.000,00
	Endereço <b>Rua Doutor Campos Velho, S/N , Cristal</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qt. Quartos <b>3</b>
	Qt. Banheiros <b>1</b>
	Qt. Vagas <b>1</b>
	Área privativa <b>42,00</b>
	Valor <b>R\$ 200.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.761,90</b>
	Idade aparente <b>15</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-nonoai-1-quarto-42-m-porto-2964342574.html">https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-nonoai-1-quarto-42-m-porto-2964342574.html</a>
AMOSTRA 4	R\$ 399.000,00
	Endereço <b>Rua Jatai, 225/Condominio Residencial Cambremon - 3° andar , Cristal</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qt. Quartos <b>2</b>
	Qt. Banheiros <b>2</b>
	Qt. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>120,00</b>
	Valor <b>R\$ 399.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.325,00</b>
	Idade aparente <b>15</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jatai-cristal-porto-alegre-2-quartos-120m2/15fbkml?tipoTransacao=venda">https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jatai-cristal-porto-alegre-2-quartos-120m2/15fbkml?tipoTransacao=venda</a>
AMOSTRA 5	R\$ 315.000,00
	Endereço <b>Avenida Pinheiro Borda, S/N , Cristal</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qt. Quartos <b>2</b>
	Qt. Banheiros <b>1</b>
	Qt. Vagas <b>2</b>
	Área privativa <b>63,00</b>
	Valor <b>R\$ 315.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.000,00</b>
	Idade aparente <b>15</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.imoveistrade.com.br/imovel/TR2848/apartamento-a-venda-com-63m-30m-bairro-cristal-em-porto-alegre/#foto-12">https://www.imoveistrade.com.br/imovel/TR2848/apartamento-a-venda-com-63m-30m-bairro-cristal-em-porto-alegre/#foto-12</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
19955	Apartamento	R\$ 315.000,00	0,7500	R\$ 236.943,00
19967	Apartamento	R\$ 20.000,00	0,7500	R\$ 15.044,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 335.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7522</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 252.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 335.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Segunda-feira, 30 de Junho de 2025

**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**

SP-78196/D

● Declaro que não tenho interesse pessoal 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



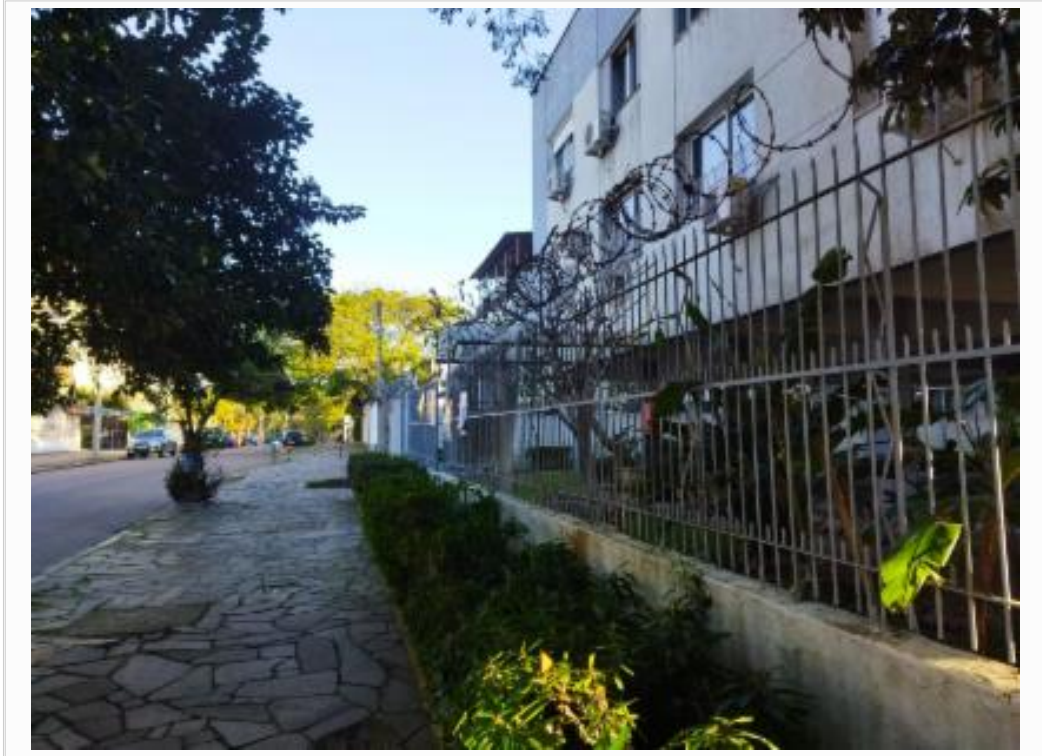
Fachada



Fachada



Numeração Predial



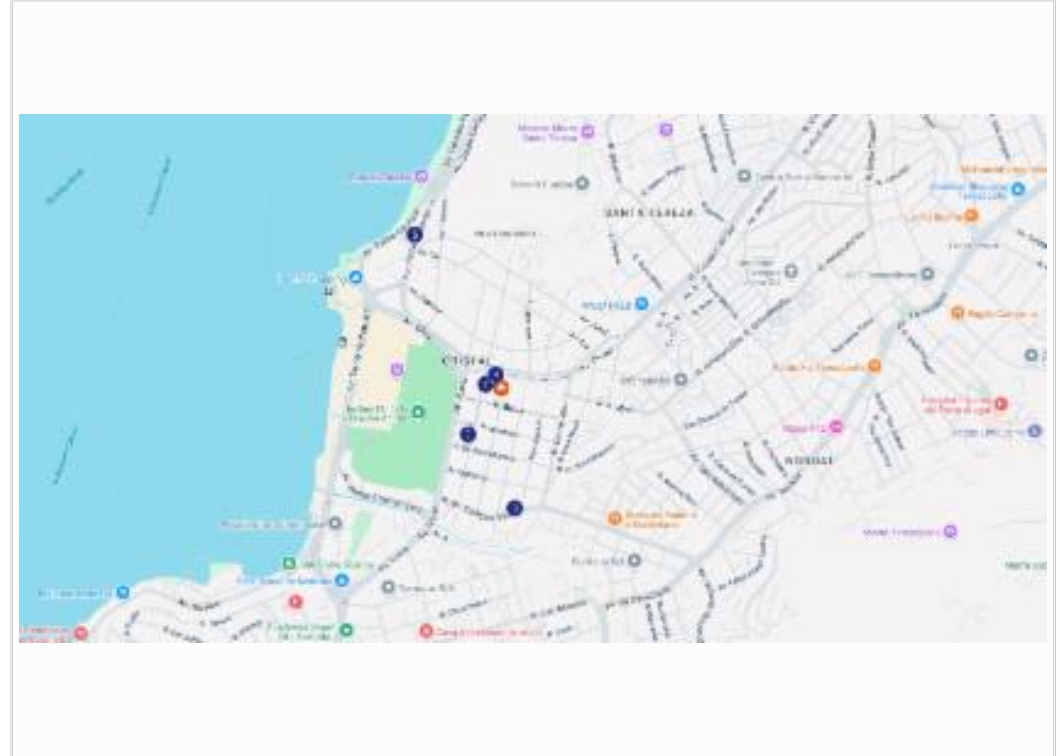
Logradouro



Logradouro



Acesso ao Condomínio



Croqui de amostras


## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 1</b>		Data	jun-25		
	Empreendimento: Condomínio Residencial Cambremon				
	Endereço: Rua Jataí, 225 - 1º andar				
	Bairro:	Cristal		Cidade:	Porto Alegre
			UF:	RS	
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
	Área Privativa (m²)	42,00		Área Total (m²)	-
	N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	0	N.º vagas
					1
	Valor total (R\$)	R\$ 205.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.880,95
	Fonte/ telefone:	Soper Imóveis - Tel.: 51 99117-0690		Status:	Oferta
	Apartamento contendo: sala de estar, 01 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				

<b>Amostra n.º 2</b>		Data	jun-25		
	Empreendimento: Condomínio Residencial				
	Endereço: Rua Curupaiti, 1037 - 3º andar				
	Bairro:	Cristal		Cidade:	Porto Alegre
			UF:	RS	
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
	Área Privativa (m²)	70,37		Área Total (m²)	-
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
					1
	Valor total (R\$)	R\$ 298.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.234,76
	Fonte/ telefone:	Bento Azevedo imóveis - Tel.: 51 3072 1923		Status:	Oferta
	Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				

<b>Amostra n.º 3</b>		Data	jun-25		
	Empreendimento: Condomínio Residencial				
	Endereço: Rua Doutor Campos Velho				
	Bairro:	Cristal		Cidade:	Porto Alegre
			UF:	RS	
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
	Área Privativa (m²)	42,00		Área Total (m²)	-
	N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
					1
	Valor total (R\$)	R\$ 200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.761,90
	Fonte/ telefone:	Quinto Andar - Tel.: 51 4020-1955		Status:	Oferta
	Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				

<b>Amostra n.º 4</b>		Data	jun-25		
	Empreendimento: Condomínio Residencial Cambremon				
	Endereço: Rua Jataí, 225 - 3º andar				
	Bairro:	Cristal		Cidade:	Porto Alegre
			UF:	RS	
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
	Área Privativa (m²)	120,00		Área Total (m²)	-
	N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
					0
	Valor total (R\$)	R\$ 399.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.325,00
	Fonte/ telefone:	Loft - Diego Ramos - Tel.: 51 3058-0771		Status:	Oferta
	Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.				

<b>Amostra n.º 5</b>		Data	jun-25		
	Empreendimento: Condomínio Residencial				
	Endereço: Avenida Pinheiro Borda				
	Bairro:	Cristal		Cidade:	Porto Alegre
			UF:	RS	
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
	Área Privativa (m²)	63,00		Área Total (m²)	-
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
					2
	Valor total (R\$)	R\$ 315.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.000,00
	Fonte/ telefone:	Trade Imóveis - Tel.: 51 3072-6060		Status:	Oferta
	Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios, 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	Suítes	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.	Rua Jataí, 225 - Apto.208 / Box 05	85,57	124,19	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Jataí, 225 - 1º andar	42,00	-	1	1	0	205.000,00	4.880,95	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	4.079,42	4.079,42
2	Rua Curupaiti, 1037 - 3º andar	70,37	-	1	2	0	298.000,00	4.234,76	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	3.775,20	3.775,20
3	Rua Doutor Campos Velho	42,00	-	1	3	0	200.000,00	4.761,90	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	3.979,92	3.979,92
4	Rua Jataí, 225 - 3º andar	120,00	-	0	1	1	399.000,00	3.325,00	0,90	1,00	1,04	1,00	1,02	1,00	1,05	3.360,03	3.360,03
5	Avenida Pinheiro Borda	63,00	-	2	2	0	315.000,00	5.000,00	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	4.396,18	4.396,18
Unitário seco médio								4.440,52							3.918,15	3.918,15	

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau 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
<b>Total</b>			<b>8</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Grau 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			13,42%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.918,15
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.093,59
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.742,70

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3918,15	
Desvio Padrão	384,1446635	
Coefficiente de Variação	9,804240376	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.180,99	0,0671
Limite Inferior (R\$/m²)	3.655,30	-0,0671
Intervalo de Confiabilidade	13,42%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	85,57
Unitário (R\$/m²)	3.918,15
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	335.276,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	85,57
Unitário (R\$/m²)	3.914,92
Valor de Mercado para Venda (R\$)	335.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	252.000,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL**

Matrícula 19.955 - Apto.208 (m²)	315.000,00
Matrícula 19.967 - Box 05 (m²)	20.000,00

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL**

Matrícula 19.955 - Apto.208 (m²)	236.955,22
Matrícula 19.967 - Box 05 (m²)	15.044,78

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 335.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	804,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,37% ao mês
Comissão de venda		0,33% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,72% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,27%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,14%	ao ano
<b>Total 2</b>	<b>0,88%</b>	<b>ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,60% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

18 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.

75,22% **R\$ 252.000,00**