

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010410397	Data Solicitação 13/08/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente LUCIANO RAMOS D'AVILA		CPF/CNPJ 555.259.620-04

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tibagi	Número 573	Complemento Lote 14 Quadra I-64	
Bairro Igara	Município Canoas	UF RS	CEP 92410490
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6336	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CANOAS - RS	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 580.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 407.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 20
05 - Ano Construção	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 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 167,20
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 167,20
21 - Área Averbada (em m²) 167,20	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria 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 Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Shopping Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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) 396,00	04 - Testada/Frente (em metros) 11,00
05 - Fundos (em metros) 11,00	06 - Lado Direito (em metros) 36,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 36,00	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 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 da matrícula 6.336 do 1º CRI de Canoas/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\$ 409.000,00

	Endereço Rua das Camélias, s/n , Igara		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 92,00	Valor R\$ 409.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.segura.com.br/venda/2017#tipo_negociacao=-2&tipo_imovel=Casa&valor_completo=0&cidade=Canoas&estado=RS&bairros=Igara&pagina=1&ordem=0&	

AMOSTRA 2 R\$ 450.000,00

	Endereço Rua Dos Jaborandis, s/n , Igara		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 85,00	Valor R\$ 450.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-canoas-igara-200m2-RS450000/ld-31016203/	

AMOSTRA 3 R\$ 700.000,00

	Endereço Rua das Camélias, 757 , Igara		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 153,00	Valor R\$ 700.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	URL https://moradaimoveisrs.com.br/imoveis/venda/canoas/igara/-/casa/500690/imovel/1259986	

AMOSTRA 4 R\$ 590.000,00

	Endereço Rua das Camélias, 523 , Igara		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 110,00	Valor R\$ 590.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-canoas-igara-360m2-RS590000/ld-28794157/	

AMOSTRA 5 R\$ 720.000,00

	Endereço Rua Xingu, 573 , Igara		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 144,00	Valor R\$ 720.000,00	Estado de conservação Nova Regular	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano	
Área do terreno 414,00	Padrão terreno Médio	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-canoas-igara-414m2-RS720000/ld-20089990/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 580.000,00
Fator de liquidez	0,7017
Valor de venda forçada	R\$ 407.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 580.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 14 de Agosto 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 abrir 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



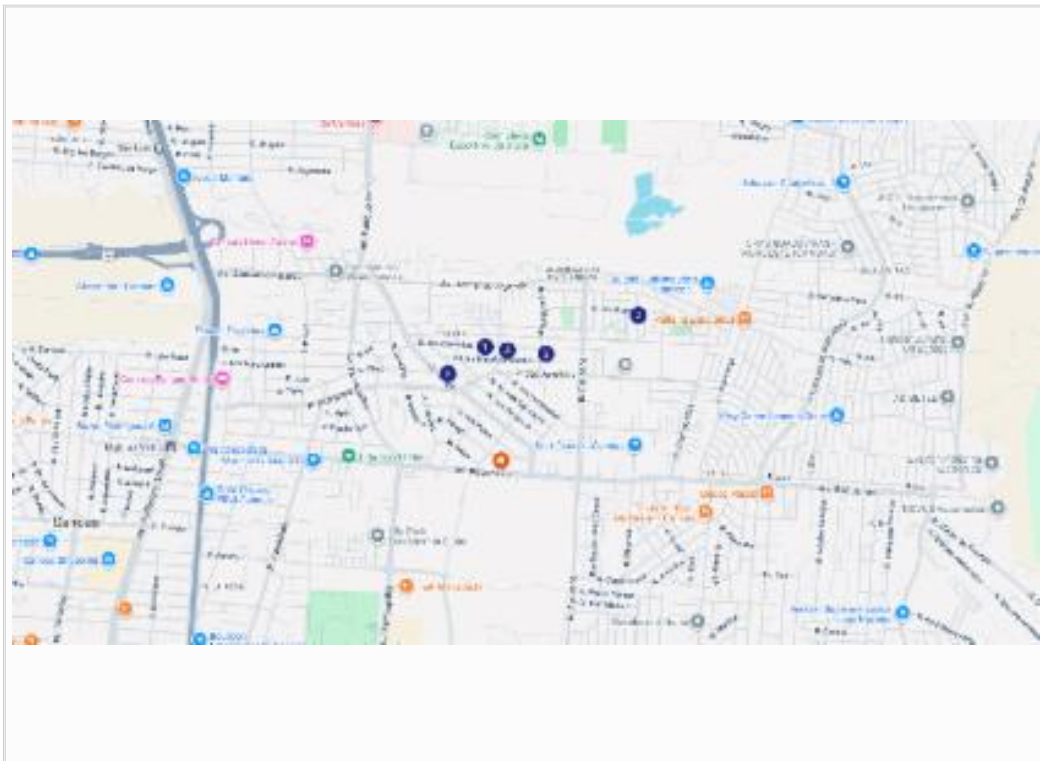
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua das Camélias		Nº :	s/n
Bairro:	Igara	Cidade:	Canoas	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	92,00	Área de Terreno (m²)	360,00	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 409.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.445,65	
Fonte/ telefone:	Segura Imobiliária - Tel.: 51 98122-4077		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço				



Amostra n.º 2		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Dos Jaborandis		Nº :	s/n
Bairro:	Igara	Cidade:	Canoas	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	85,00	Área de Terreno (m²)	200,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:		N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.294,12	
Fonte/ telefone:	Rudi Imóveis - Tel.: 51 99744-4551		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, bwc de serviço, 03 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 3		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua das Camélias		Nº :	757
Bairro:	Igara	Cidade:	Canoas	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	153,00	Área de Terreno (m²)	360,00	
N.º dormitórios	4	N.º Suítes:		N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 700.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.575,16	
Fonte/ telefone:	Morada Imóveis - Tel.: 51 3059-5134		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 04 dormitórios, bwc social e bwc de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua das Camélias		Nº :	523
Bairro:	Igara	Cidade:	Canoas	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	110,00	Área de Terreno (m²)	360,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:		N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 590.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.363,64	
Fonte/ telefone:	Foster Cia Imobiliária - Tel.: 51 3083-7700		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço/churrasqueira, 03 dormitórios e 02 bwc social.				



Amostra n.º 5		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Xingu		Nº :	573
Bairro:	Igara	Cidade:	Canoas	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	144,00	Área de Terreno (m²)	414,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 720.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.000,00	
Fonte/ telefone:	Foster Cia Imobiliária - Tel.: 51 3083-7700		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.				



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno			Vaga
<i>Aval.</i>	Rua Tibagi, 573	167,20	396,00	1	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua das Camélias, s/n	92,00	360,00	1	1	1	409.000,00	4.445,65	0,90	1,00	0,93	0,85	1,00	1,00	1,00	3.158,67	3.158,67
2	Rua Dos Jaborandis, s/n	85,00	200,00	1	3	0	450.000,00	5.294,12	0,90	1,00	0,92	0,85	1,00	1,00	1,00	3.724,49	3.724,49
3	Rua das Camélias, 757	153,00	360,00	1	4	0	700.000,00	4.575,16	0,90	1,00	0,99	0,85	1,00	1,00	1,00	3.464,09	3.464,09
4	Rua das Camélias, 523	110,00	360,00	1	3	0	590.000,00	5.363,64	0,90	1,00	0,95	0,85	0,90	1,00	1,00	3.507,29	3.507,29
5	Rua Xingu, 573	144,00	414,00	1	2	1	720.000,00	5.000,00	0,90	1,00	0,98	0,85	0,92	1,00	1,00	3.492,04	3.492,04
								Unitário seco médio							4.935,71	3.469,32	3.469,32

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	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
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			7,98%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.469,32
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.510,11
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.428,52

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3469,32	
Desvio Padrão	202,2361483	
Coefficiente de Variação	5,829279961	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.607,69	0,0399
Limite Inferior (R\$/m²)	3.330,94	-0,0399
Intervalo de Confiabilidade	7,98%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	167,20
Unitário (R\$/m²)	3.469,32
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	580.070,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	167,20
Unitário (R\$/m²)	3.468,90
Valor de Mercado para Venda (R\$)	580.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	407.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 580.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.392,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,34% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,61% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,35%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,06%	ao ano
Total 2		0,88% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,49% 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.

70,17% **R\$ 407.000,00**