

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010429605	Data Solicitação 02/10/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente VITORIA MARTINS DOS SANTOS	CPF/CNPJ 030.356.000-23	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Santos Ferreira	Número 1271	Complemento APTO 301, BL A, EDIFÍCIO DEVILLE	
Bairro Marechal Rondon	Município Canoas	UF RS	CEP 92020478
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 24.468	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\$ 225.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 155.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Apartamento

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

15

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

1

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

49,02

19 - Área Comum (em m²)

6,46

20 - Área Total (em m²)

55,48

21 - Área Averbada (em m²)

55,48

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
---	---	---	---	---

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

4

02 - Unidades por Andar

0

03 - N° Total de Unidades

0

04 - N° de Elevadores

0

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

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Comercial

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
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 %)

5,82

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

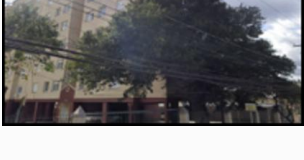
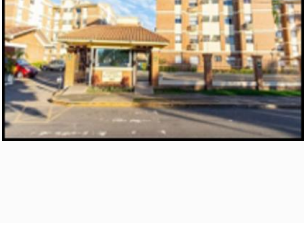
03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Dados obtidos da matrícula 24.468 do 1º RGI de Canoas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 400.000,00
	Endereço Avenida Santos Ferreira, 848 , Marechal Rondon				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 74,00	Valor R\$ 400.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.405,41		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-canoas-rs-2997062664.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1				
AMOSTRA 2					R\$ 280.000,00
	Endereço Avenida Santos Ferreira, 1100 , Marechal Rondon				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 280.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-56.48-m-em-marechal-3004075722.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1				
AMOSTRA 3					R\$ 269.900,00
	Endereço Avenida Inconfidência, 1357 , Centro				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 269.900,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.819,64		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/mri-1357-pto-612651009-43-3008596673.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1				
AMOSTRA 4					R\$ 300.000,00
	Endereço Avenida Inconfidência, 1357 , Centro				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.357,14		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-marechal-rondon-3-quartos-56-3016005614.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1				
AMOSTRA 5					R\$ 268.000,00
	Endereço Avenida Inconfidência, 1357 , Centro				
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 268.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.785,71		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-no-bairro-marechal-3000963269.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 225.000,00

Fator de liquidez

0,6889

Valor de venda forçada

R\$ 155.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 225.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 6 de Outubro 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Acesso lateral



Acesso lateral



Identificação numérica



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



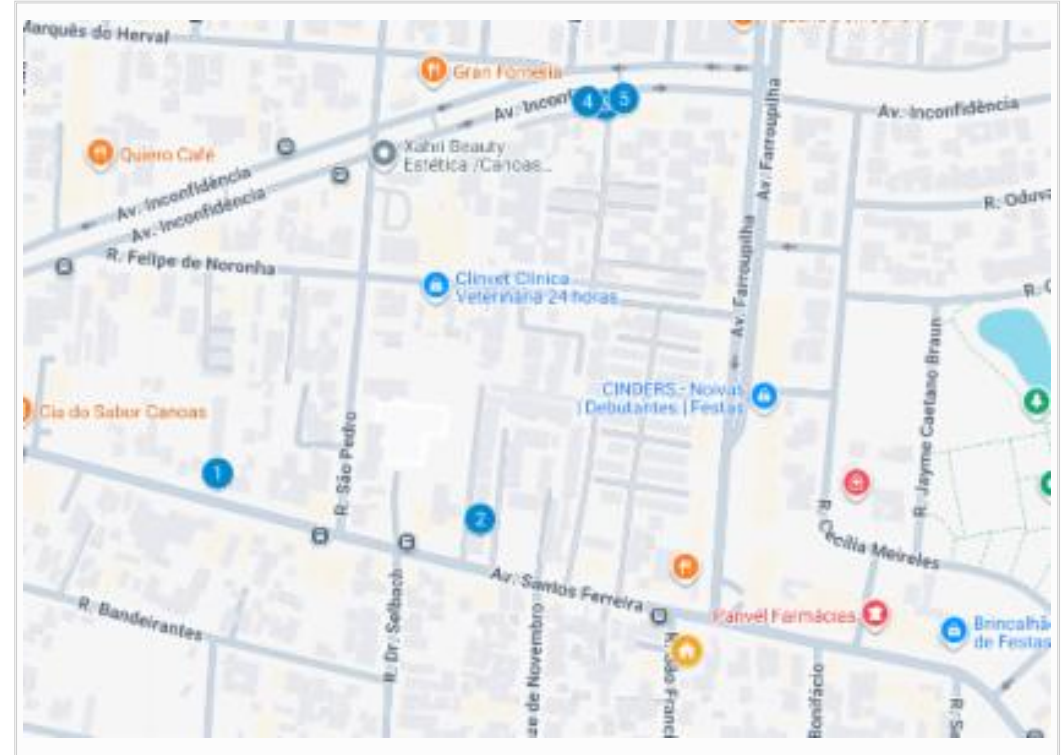
Fachada



Fachada



Fachada



Croqui Elementos

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1										Data	out-25
Empreendimento: Condomínio Residencial											
Endereço:		Avenida Santos Ferreira						Nº :		848	
Bairro:		Marechal Rondon				Cidade:		Canoas		UF:	RS
Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:			Médio		
Estado de conservação			Regular			Idade Aparente (anos):			15		
Área Privativa (m²)			74,00			Área Total (m²)			0,00		
N.º dormitórios		1	N.º Suítes:		1	N.º vagas			1		
Valor total (R\$)			R\$ 400.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			5.405,41		
Fonte/ telefone:		Auxiliadora Predial				- Tel.:		47 3065-9074		Status:	Oferta
02 Suítes, 01 Lavabo, sala, cozinha, sacada, lavanderia.											





Amostra n.º 2		Data		out-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial					
Endereço:	Avenida Santos Ferreira		Nº :	1100	
Bairro:	Marechal Rondon	Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15	
Área Privativa (m²)	56,00	Área Total (m²)	0,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.000,00	
Fonte/ telefone:	Foxter Imobiliária		- Tel.:	47 99962-9990	Status: Oferta
02 dormitórios, 01 banheiro, sala 02 ambientes e cozinha, área de serviço e banheiro					



	Amostra n.º 3					Data	out-25		
	Empreendimento: Condomínio Residencial								
	Endereço:		Avenida Inconfidência			Nº :	1357		
	Bairro:		Centro		Cidade:	Canoas	UF:	RS	
	Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15		
	Área Privativa (m²)		56,00		Área Total (m²)		0,00		
	N.º dormitórios		3	N.º Suítes:		0	N.º vagas		1
	Valor total (R\$)		R\$ 269.900,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.819,64		
	Fonte/ telefone:		Rankim Geral		- Tel.: 11 942313988		Status:		Oferta

03 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e banheiro



	Amostra n.º 4						Data	out-25				
	Empreendimento:								Condomínio Residencial			
	Endereço:		Avenida Inconfidência				Nº :		1357			
	Bairro:		Centro		Cidade:		Canoas		UF:	RS		
	Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:			Médio				
	Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):			15			
	Área Privativa (m²)			56,00		Área Total (m²)			0,00			
	N.º dormitórios		3		N.º Suítes:		0		N.º vagas		1	
	Valor total (R\$)			R\$ 300.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			5.357,14		
	Fonte/ telefone:		Quinto Andar				- Tel.: 47 4020-1955		Status:		Oferta	
03 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e banheiro												



	Amostra n.º 5							Data	out-25		
	Empreendimento:		Condomínio Residencial								
	Endereço:		Avenida Inconfidência			Nº :		1357			
	Bairro:		Centro		Cidade:		Canoas		UF:	RS	
	Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15				
	Área Privativa (m²)		56,00		Área Total (m²)		0,00				
	N.º dormitórios		3		N.º Suítes:		0		N.º vagas		1
	Valor total (R\$)		R\$ 268.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				4.785,71		
	Fonte/ telefone:		Crédito Real Canoas - Tel.:				51 3785-9070		Status:		Oferta
03 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e banheiro											



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	Terreno			Vaga
Aval.	Av Santos Ferreira, 1271 - Apto 301	49,02	55,48	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Santos Ferreira, 848	74,00	-	1	1	1	400.000,00	5.405,41	0,90	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	1,00	4.609,68	4.609,68
2	Avenida Santos Ferreira, 1100	56,00	-	1	2	0	280.000,00	5.000,00	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	4.575,51	4.575,51
3	Avenida Inconfidência, 1357	56,00	-	1	3	0	269.900,00	4.819,64	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	4.410,46	4.410,46
4	Avenida Inconfidência, 1357	56,00	-	1	3	0	300.000,00	5.357,14	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	4.902,33	4.902,33
5	Avenida Inconfidência, 1357	56,00	-	1	3	0	268.000,00	4.785,71	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	4.400,87	4.400,87
					Unitário seco médio			5.073,58								4.579,77	4.579,77

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 fatore 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
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 - 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		6,08%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.579,77
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.953,70
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.205,84

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4579,77	
Desvio Padrão	203,4860641	
Coefficiente de Variação	4,443149455	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.719,00	0,0304
Limite Inferior (R\$/m²)	4.440,54	-0,0304
Intervalo de Confiabilidade	6,08%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	49,02
Unitário (R\$/m²)	4.579,77
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	224.500,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	49,02
Unitário (R\$/m²)	4.589,96
Valor de Mercado para Venda (R\$)	225.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	155.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 225.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	540,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano 5,13% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 11,29% ao ano
Total 1		0,67% ao mês	Total 2 0,90% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,57% 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.			68,89% R\$ 155.000,00