

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 141402476504	Data Solicitação 09/06/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Andrea Ferreira Eichenberg	CPF/CNPJ 710.538.670-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Corticeira	Número 551	Complemento Lote 45 Quadra P - Loteamento Jardins da Hípica	
Bairro Hípica	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 91755654
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 117.834	Núm. Registro de Imóveis 03ª CRI de Porto Alegre	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 720.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 500.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 12
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 2
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) 166,88
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 166,88
21 - Área Averbada (em m²) 166,88	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	-	-	-	-

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 Outro - Paver	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Roda Bandeira 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 140	04 - Testada/Frente (em metros) 7
05 - Fundos (em metros) 7	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	08 - Fração ideal (em %) 100

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 117.834 do 2º CRI de Porto Alegre/RS. Localização do imóvel confirmada através da distância da esquina informada na matrícula. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 630.000,00



Endereço
Rua Guatambu, 769 , Hípica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
145,00	R\$ 630.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(jaté 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
105,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.creditreal.com.br/vendas/immovelscasa-em-hipica-porto-alegre-ag-66-cod-74118354		

AMOSTRA 2

R\$ 750.000,00



Endereço
Rua Embira, 107 , Hípica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	1
Área privativa	Valor		
145,00	R\$ 750.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	Médio	Nova(jaté 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
165,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.chavesnamao.com.br/immovelscasa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-hipica-165m2-R\$750000Id-3123256?origimgalleryOverlay		

AMOSTRA 3

R\$ 830.000,00



Endereço
Rua Guatambu, 271 , Hípica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	1
Área privativa	Valor		
154,00	R\$ 830.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
260,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.zparimoveis.com.br/compra/n/porto-alegre/hipicas/71324165		

AMOSTRA 4

R\$ 660.000,00



Endereço
Rua Guatambu, 645 , Hípica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	1
Área privativa	Valor		
128,00	R\$ 660.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.creditreal.com.br/vendas/immovelscasa-em-hipica-porto-alegre-ag-66-cod-74118253		

AMOSTRA 5

R\$ 850.000,00



Endereço
Rua Corticella, 154 , Hípica

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
153,00	R\$ 850.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
140,00	Médio	Terreno Plano	
URL	https://www.chavesnamao.com.br/immovelscasa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-hipica-140m2-R\$850000Id-29268780?origimgalleryOverlay		

AValiação DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 720.000,00
Fator de liquidez	0,6944
Valor de venda forçada	R\$ 500.000,00

AVAliação FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 720.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 11 de Junho 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 de operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



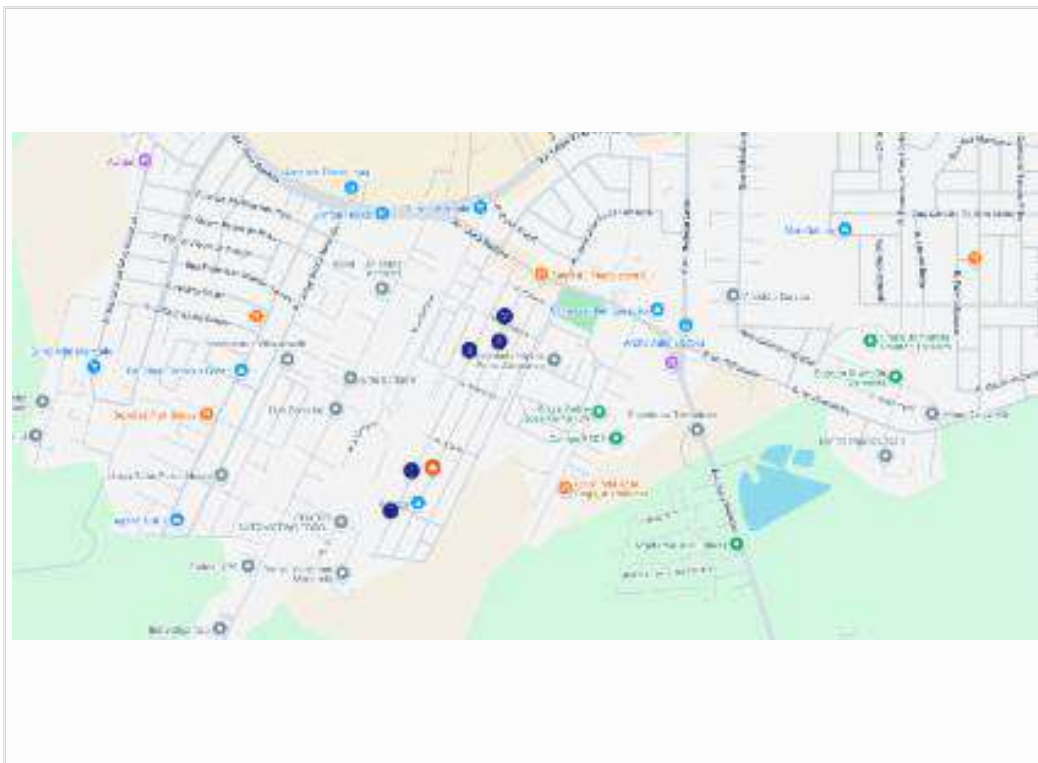
Logradouro



Logradouro

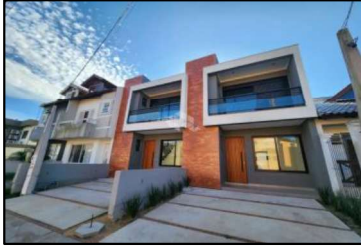


Logradouro



Croqui de amostra

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1				Data jun-25	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Guatambu, 769					
	Bairro:	Hípica	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0		
	Área Construída (m²)	145,00	Área de Terreno (m²)	105,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 630.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.344,83		
	Fonte/ telefone: AZPAR imóveis Tel.: 51 2165 0965 Status: Oferta					
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.						

	Amostra n.º 2				Data jun-25	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Embira, 107					
	Bairro:	Hípica	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0		
	Área Construída (m²)	141,00	Área de Terreno (m²)	165,00		
	N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 750.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.319,15		
	Fonte/ telefone: Planta 7 Imóveis - Tel.: (51) 92003-0582 Status: Oferta					
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social e área de serviço.						

	Amostra n.º 3				Data jun-25	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Guatambu, 271					
	Bairro:	Hípica	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10		
	Área Construída (m²)	154,00	Área de Terreno (m²)	260,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 830.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.389,61		
	Fonte/ telefone: ZPAR imóveis Tel.: 51 3276-8307 Status: Oferta					
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.						

	Amostra n.º 4				Data jun-25	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Guatambu, 645					
	Bairro:	Hípica	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
	Área Construída (m²)	128,90	Área de Terreno (m²)	150,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 660.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.120,25		
	Fonte/ telefone: Crédito real imóveis Tel.: 51 2165 0965 Status: Oferta					
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.						

	Amostra n.º 5				Data jun-25	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Corticeira, 154					
	Bairro:	Hípica	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
	Área Construída (m²)	153,00	Área de Terreno (m²)	140,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 850.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.555,56		
	Fonte/ telefone: Unid Imóveis - Tel.: (51) 9256-2632 Status: Oferta					
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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.	Rua Corticeira, 551	166,88	140,00	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,86	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Guatambu, 769	145,00	105,00	1	2	1	630.000,00	4.344,83	0,95	1,00	0,98	0,86	1,00	1,04	1,00	3.660,49	3.660,49
2	Rua Embira, 107	141,00	165,00	1	0	3	750.000,00	5.319,15	0,95	1,00	0,98	0,86	1,00	0,98	1,00	4.178,82	4.178,82
3	Rua Guatambu, 271	154,00	260,00	1	2	1	830.000,00	5.389,61	0,95	1,00	0,99	0,95	1,00	0,93	1,00	4.474,07	4.474,07
4	Rua Guatambu, 645	128,90	150,00	1	2	1	660.000,00	5.120,25	0,95	1,00	0,97	0,97	1,00	0,99	1,00	4.553,59	4.553,59
5	Rua Corticeira, 154	153,00	140,00	1	2	1	850.000,00	5.555,56	0,95	1,00	0,99	0,90	1,00	1,00	1,00	4.717,86	4.717,86
Unitário seco médio								5.145,88								4.316,97	4.316,97

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 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 - 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	13,18%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.316,97
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.612,06
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.021,88

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4316,97	
Desvio Padrão	415,7591812	
Coefficiente de Variação	9,630816936	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.601,44	0,0659
Limite Inferior (R\$/m²)	4.032,49	-0,0659
Intervalo de Confiabilidade	13,18%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	166,88
Unitário (R\$/m²)	4.316,97
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	720.415,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	166,88
Unitário (R\$/m²)	4.314,48
Valor de Mercado para Venda (R\$)	720.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	500.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 720.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.728,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano 5,53% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 10,63% ao ano
Total 1		0,67% ao mês	Total 2 0,85% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,52% 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.			69,44% R\$ 500.000,00