LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT4717
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010574546**	**20/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	**ENY KAORI UONO SANCHEZ**	**5061102131**
Proponente		CPF/CNPJ
MIKAEL DA SILVEIRA MORAES		**039.686.750-29**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua São Nicolau	**S/N**	**Lote S/N**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Estância Velha	**Canoas**	**RS**	**92032440**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Terreno - Lote	**121.932**	**CRI de Canoas/RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
II

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
1596,00m²	
R$ 851,10/m²	
R$ 1.358.348,41	

VALOR DE MERCADO
R$ 1.358.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 815.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Terreno

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
0

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Outro - Terreno

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Terreno

10 - N° Pavimentos da Unidade
0

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
Outro - Terreno

17 - Esquadrias
Outro - Terreno

18 - Área Privativa (em m²)
1.596,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
1.596,00

21 - Área Averbada (em m²)
1.596,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno	-	-	-	-

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
Escola
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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 %)

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?

Não

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

Não

07 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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

Não

09 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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

Sim

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

Não

12 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

14 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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

Não

16 - Observações

Trata-se de um terreno sem benfeitorias.

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Não houve acompanhante

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Coordenadas: -29.921442754525124, -51.136298009151055

Lote S/N situado à Rua São Nicolau - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº121.932.

Matrícula e IPTU vinculados por endereço e inscrição imobiliária.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 1.800.000,00



Endereço
Av. A.J. Renner, 0/- , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 1.800.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1942,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 2 — R$ 1.500.000,00



Endereço
Av. A.J. Renner, 0/- , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 1.500.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1480,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 3 — R$ 2.421.000,00



Endereço
R. Cel. Lafayette Cruz, 0/- , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 2.421.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
2720,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 4 — R$ 1.000.000,00



Endereço
R. Tamôio, 0/- , Niterói

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 1.000.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1000,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez Engenharia

AMOSTRA 5 — R$ 1.380.000,00



Endereço
R. José Bonifácio, 0/- , Nossa Sra. das Gracas

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 1.380.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1100,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
Banco de dados Uono Sanchez Engenharia

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**II**	**III**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	1942,00	R$ 1.800.000,00	R$ 926,88	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,050	S	R$ 875,90
2	1480,00	R$ 1.500.000,00	R$ 1.013,51	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,980	S	R$ 893,92
3	2720,00	R$ 2.421.000,00	R$ 890,07	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,060	S	R$ 849,13
4	1000,00	R$ 1.000.000,00	R$ 1.000,00	1,00	0,90	0,94	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	0,890	S	R$ 801,00
5	1100,00	R$ 1.380.000,00	R$ 1.254,55	1,00	0,90	0,94	0,90	0,90	1,00	1,00	-	-	-	0,740	S	R$ 835,53

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Fator Extra II), F6 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 851,10**	**R$ 595,77**	**R$ 1.106,42**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 851,10**	**R$ 826,41**	**R$ 875,78**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
36.0727	**4.2384**	**1.53**	**0.058**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
1596,00	**R$ 851,10**	**R$ 1.358.348,41**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
	R$ 851,10	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.358.348,41**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 1.358.000,00**
Fator de liquidez	**0,6000**
Valor de venda forçada	**R$ 815.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.358.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 6 de Agosto de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

27/07/2026 17:12 29°55'17"S / 51°8'10"W



Fachada lote

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'9"W



Terreno

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:11 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:11 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

27/07/2026 17:11 29°55'17"S / 51°8'10"W



Terreno

22/07/2026 14:22 29°55'30"S / 51°8'11"W



Logradouro

27/07/2026 17:11 29°55'17"S / 51°8'10"W



Vizinho esquerda

27/07/2026 17:11 29°55'17"S / 51°8'10"W



Vizinho esquerda

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'9"W



Vizinho direita

27/07/2026 17:11 29°55'17"S / 51°8'10"W



Vizinho direita



Vizinho frente

27/07/2026 17:10 29°55'17"S / 51°8'10"W



Relógio danificado



Croqui do polígono do terreno



Vinculação realizada através do Geo Portal de Canoas



Croqui de amostras