

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010543412	Data Solicitação 17/06/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável Eny Kaori Uono Sanchez	CREA 5061102131
Proponente DEIVIDI SOARES DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 036.575.630-08	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Condores	Número 249	Complemento Quadra A-42, Lote 31	
Bairro Jardim Algarve	Município Alvorada	UF RS	CEP 94858510
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 23.627	Núm. Registro de Imóveis 097006.2.0023627-53	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	289,46m²
R\$ 729,55/m²	R\$ 2.353,43/m²
R\$ 145.909,23	R\$ 681.223,51
VALOR DE MERCADO	
R\$ 827.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 579.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 3
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Outro - PVC	18 - Área Privativa (em m²) 289,46
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 289,46
21 - Área Averbada (em m²) 97,92	22 - Área não Averbada (em m²) 191,54
23 - Face do Imóvel	

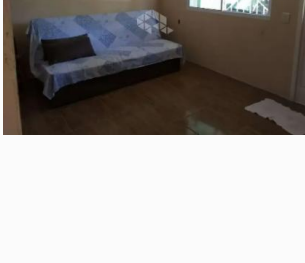
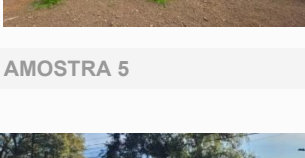
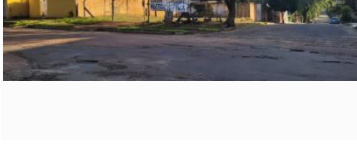
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Lavabo 1	1	Porcelanato	Alvenaria pintura	Laje
Garagem	1	Cerâmica	Alvenaria pintura	Laje
Varanda	2	Cerâmica	Alvenaria pintura e pedra	Laje
Corredor	1	Laminado	Alvenaria pintura	Laje
Suíte	1	Laminado	Alvenaria pintura	Laje
Closet	1	Laminado	Alvenaria pintura	Laje
Banheiro suíte	1	Porcelanato	Alvenaria e cerâmica 70%	Laje
Dormitório	2	laminado	Alvenaria pintura	Laje
Banheiro social	1	Porcelanato	Alvenaria e cerâmica 70%	Laje
Espaço gourmet	1	Cerâmica	Alvenaria pintura	PVC
Escritório	1	Cerâmica	Alvenaria pintura	PVC
Área de serviço	1	Cerâmica	Alvenaria pintura	PVC
Lavabo 2	1	Cerâmica	Alvenaria pintura	PVC
Sala de estar	1	Porcelanato	Alvenaria pintura	Laje
Sala de jantar	1	Porcelanato	Alvenaria pintura	Laje
Cozinha	1	Porcelanato	Alvenaria pintura	gesso

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros) 8,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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? Não
09 - Observações Há deslocamento de pintura e sinais de umidade na parede do dormitório 2, sinais de umidade na parede do dormitório 1 e forro do escritório aberto, patologias não comprometem a habitabilidade, mas necessitam de reparos.	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? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Deivid
03 - Contato Telefônico Acompanhante 51999079193	04 - Observações Finais Coordenadas: -30.03794754259423, -51.073521860032834 Casa N° 249 situado à Rua Condores - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°23.627. Matrícula e IPTU vinculados por endereço e inscrição imobiliária.

AMOSTRAS

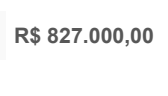
AMOSTRA 1					R\$ 699.000,00
	Endereço Rua Anhumas, 0/- , Jardim Algarve	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 150,00	Valor R\$ 699.000,00			
	Idade aparente 13	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 210,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL Banco de dados Uono Sanchez Engenharia				
AMOSTRA 2					R\$ 600.000,00
	Endereço Rua Pintassilgos, 58/- , Jardim Algarve	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 130,00	Valor R\$ 600.000,00			
	Idade aparente 27	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 175,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL Banco de dados Uono Sanchez Engenharia				
AMOSTRA 3					R\$ 145.000,00
	Endereço Rua Maria Terezinha Neto Farias, 0/- , Jardim Algarve	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Qtd. Quartos 0	Qtd. Banheiros 0	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 343,00	Valor R\$ 145.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento		Estado de conservação	
	Área do terreno 175,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL Banco de dados Uono Sanchez Engenharia				
AMOSTRA 4					R\$ 160.000,00
	Endereço Rua dos Quero-Queros, 0/- , Jardim Algarve	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 160.000,00		
	Área do terreno 175,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL Banco de dados Uono Sanchez Engenharia				
AMOSTRA 5					R\$ 260.000,00
	Endereço Av. Elmira Pereira Silveira, 668/- , Jardim Algarve	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 260.000,00		
	Área do terreno 275,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL Banco de dados Uono Sanchez Engenharia				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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	25	Reparos simples	60	41,67	0,181	20	0,338									
1	13	Regular	60	21,67	0,025	20	0,123									
2	27	Regular	60	45,00	0,025	20	0,274									
3	25															
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	289,46	R\$ 2.842,11	1,25	0,338	R\$ 2.353,43	R\$ 681.223,51										
1	150,00	R\$ 2.842,11	1,50	0,123	R\$ 3.731,32	R\$ 559.697,72										
2	130,00	R\$ 2.842,11	1,74	0,274	R\$ 3.596,46	R\$ 467.539,43										
3	343,00															
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	210,00	R\$ 139.302,28	R\$ 663,34	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 602,98
2	175,00	R\$ 132.460,57	R\$ 756,92	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 653,98
3	175,00	R\$ 145.000,00	R\$ 828,57	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 715,89
4	175,00	R\$ 160.000,00	R\$ 914,29	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 789,94
5	275,00	R\$ 260.000,00	R\$ 945,45	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 884,95
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 729,55		R\$ 510,68				R\$ 948,41									
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 729,55		R\$ 653,27				R\$ 805,83									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
111.4821	15.281		1.53				0.2091									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
200,00		R\$ 729,55		R\$ 145.909,23												
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
289,46		R\$ 2.353,43		R\$ 681.223,51												
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação			R\$ 827.132,74													
Fator de ajuste do mercado			1.0													
Valor de avaliação ajustado			R\$ 827.000,00													

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 30 de Junho 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 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 imóvel



Fachada imóvel

25/06/2026 11:11

30°2'16"S / 51°4'24"W



Fachada imóvel



Identificação imóvel

25/06/2026 11:10

30°2'16"S / 51°4'23"W



Logradouro



Rua a esquerda

25/06/2026 11:10

30°2'16"S / 51°4'24"W



Rua a direita

25/06/2026 11:11

30°2'16"S / 51°4'24"W



Vizinho a esquerda

25/06/2026 11:10

30°2'16"S / 51°4'24"W



Vizinho a direita

25/06/2026 11:11

30°2'17"S / 51°4'24"W



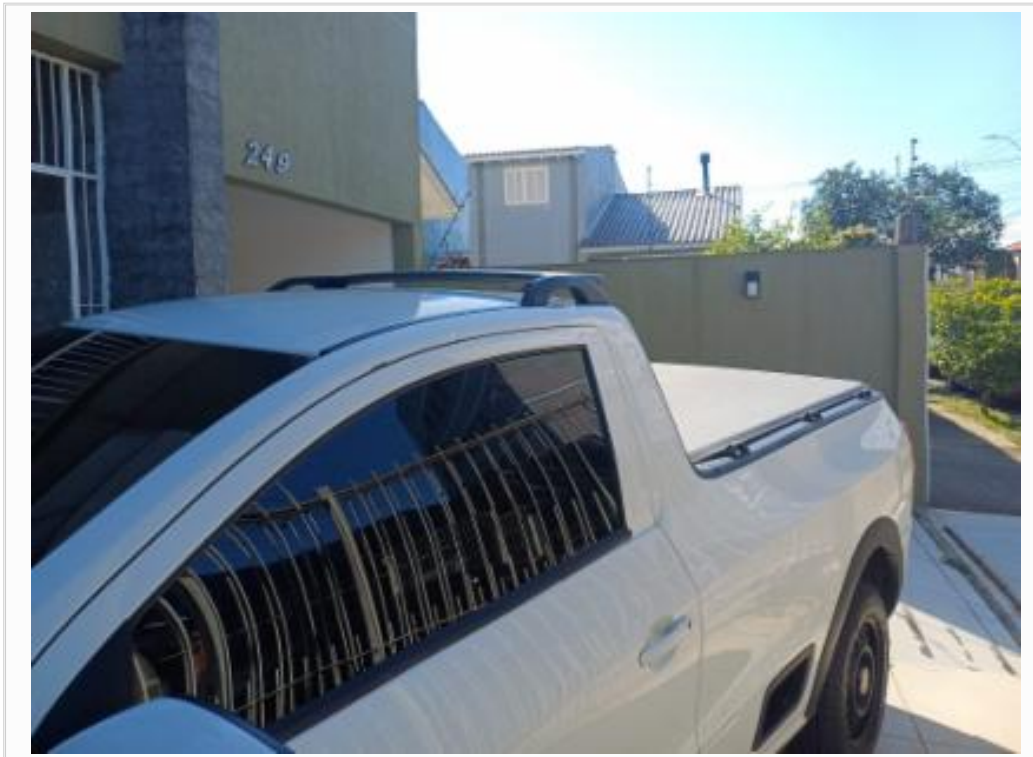
Identificação vizinho a direita

25/06/2026 11:13

30°2'17"S / 51°4'24"W



Quintal frente



Quintal frente

25/06/2026 11:14

30°2'16"S / 51°4'24"W



Garagem

25/06/2026 11:14

30°2'16"S / 51°4'24"W



Varanda

25/06/2026 11:14

30°2'16"S / 51°4'24"W



Varanda

25/06/2026 11:14

30°2'16"S / 51°4'24"W



Sala de estar e jantar

25/06/2026 11:14

30°2'16"S / 51°4'24"W



Sala de estar e jantar

25/06/2026 11:15

30°2'16"S / 51°4'24"W



Sala de estar e jantar

25/06/2026 11:15

30°2'16"S / 51°4'24"W



Cozinha

25/06/2026 11:15

30°2'16"S / 51°4'24"W



Cozinha

25/06/2026 11:15

30°2'16"S / 51°4'24"W



Lavabo 1

25/06/2026 11:15

30°2'16"S / 51°4'24"W



Lavabo 1

25/06/2026 11:15

30°2'16"S / 51°4'24"W



Acesso segundo pavimento

25/06/2026 11:23

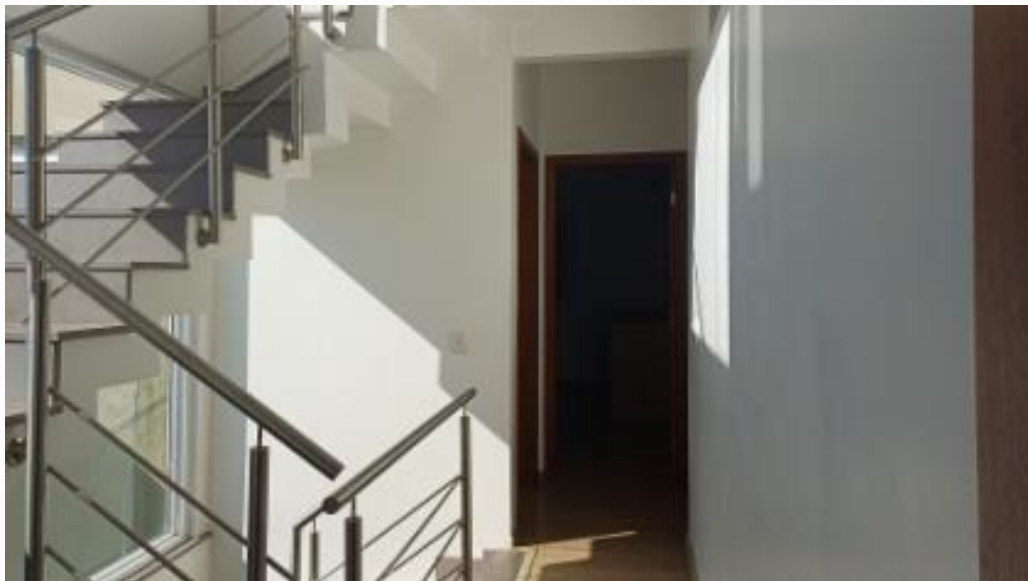
30°2'15"S / 51°4'23"W



Acesso segundo pavimento

25/06/2026 11:23

30°2'16"S / 51°4'23"W



Corredor interno

25/06/2026 11:29

30°2'16"S / 51°4'23"W



Banheiro social

25/06/2026 11:29

30°2'16"S / 51°4'23"W



Banheiro social

25/06/2026 11:28

30°2'16"S / 51°4'24"W



Dormitório 1

25/06/2026 11:29

30°2'16"S / 51°4'24"W



Dormitório 1

25/06/2026 11:29

30°2'16"S / 51°4'23"W



Dormitório 1

25/06/2026 11:29

30°2'16"S / 51°4'24"W



Dormitório 2

25/06/2026 11:29

30°2'16"S / 51°4'24"W



Dormitório 2

25/06/2026 11:31

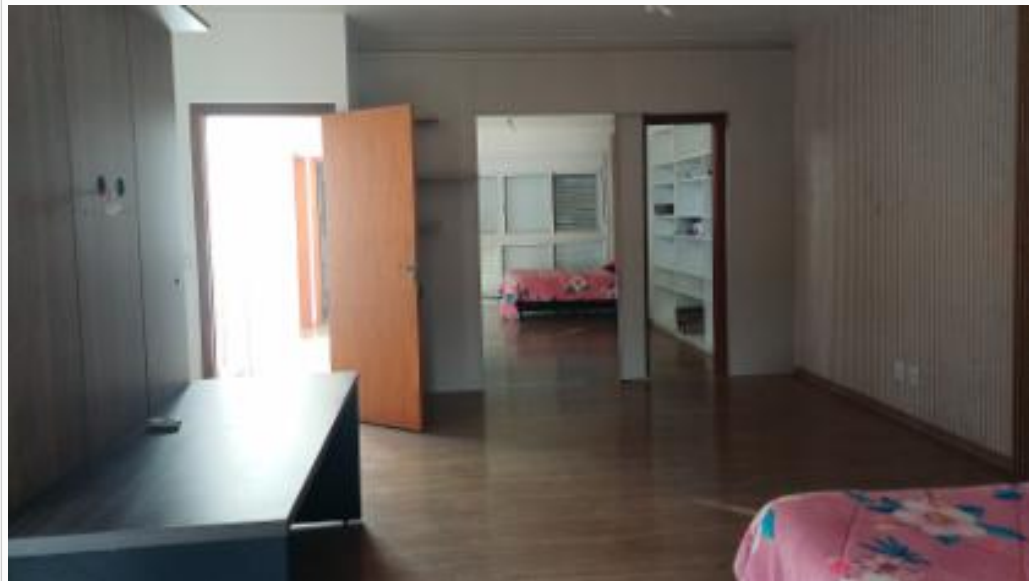
30°2'16"S / 51°4'24"W



Dormitório 2

25/06/2026 11:24

30°2'16"S / 51°4'24"W



Suíte

25/06/2026 11:25

30°2'16"S / 51°4'24"W



Suíte

25/06/2026 11:25

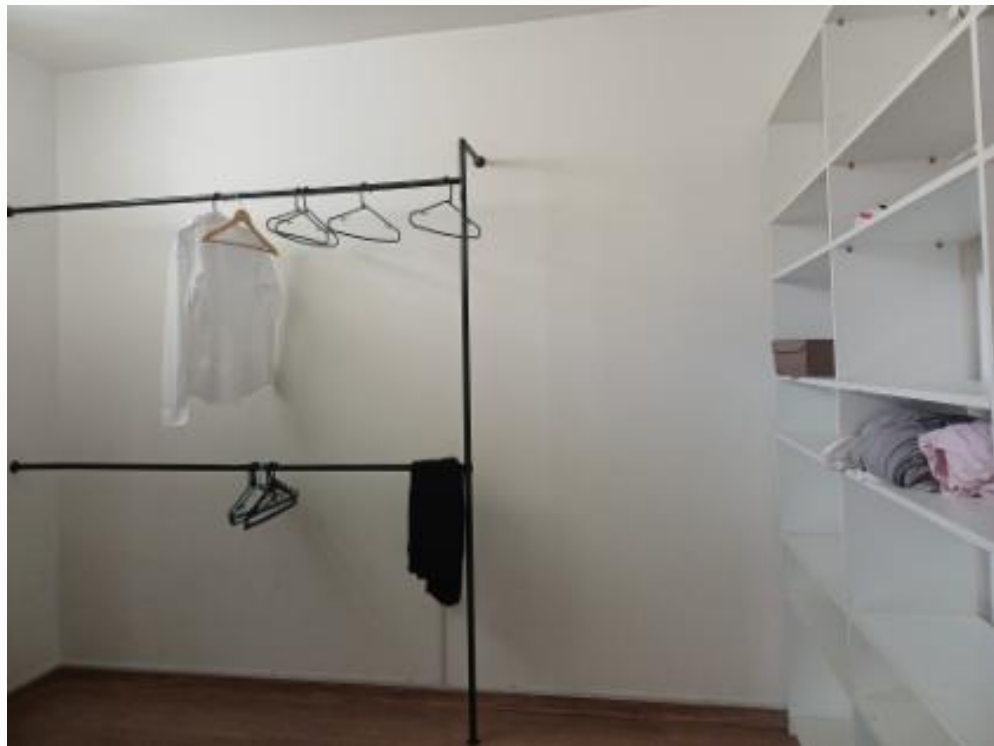
30°2'16"S / 51°4'24"W



Suíte

25/06/2026 11:26

30°2'16"S / 51°4'24"W



Closet suíte

25/06/2026 11:26

30°2'16"S / 51°4'24"W



Closet suíte

25/06/2026 11:26

30°2'16"S / 51°4'24"W



Banheiro suíte

25/06/2026 11:26

30°2'16"S / 51°4'24"W



Banheiro suíte

25/06/2026 11:31

30°2'16"S / 51°4'24"W



Acesso terceiro pavimento

25/06/2026 11:31

30°2'16"S / 51°4'24"W



Acesso terceiro pavimento

25/06/2026 11:31

30°2'16"S / 51°4'24"W



Espaço gourmet

25/06/2026 11:32

30°2'16"S / 51°4'24"W



Espaço gourmet

25/06/2026 11:33

30°2'16"S / 51°4'24"W



Lavabo 2

25/06/2026 11:33

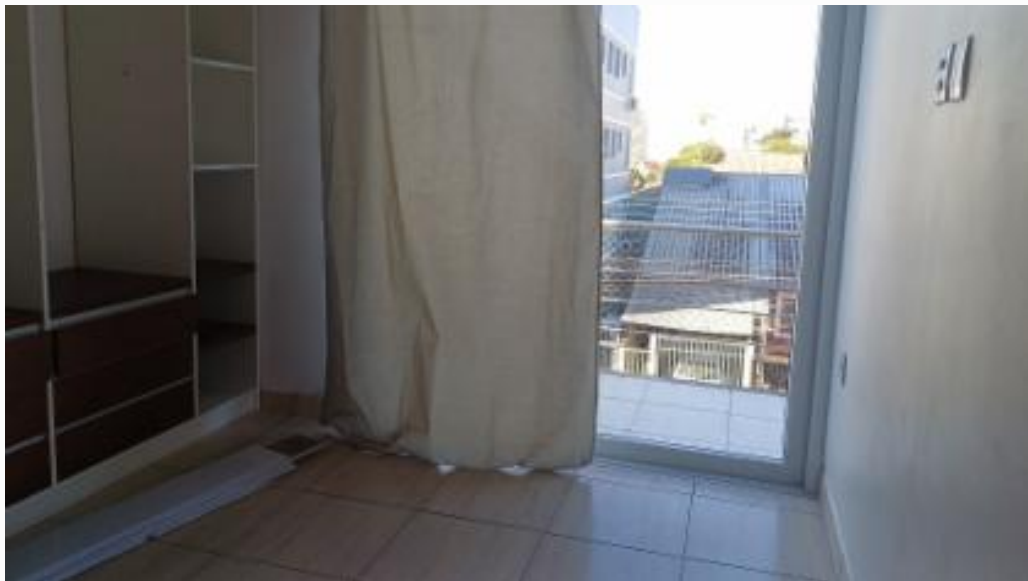
30°2'16"S / 51°4'24"W



Lavabo 2

25/06/2026 11:33

30°2'16"S / 51°4'24"W



Escritório

25/06/2026 11:33

30°2'16"S / 51°4'24"W



Escritório

25/06/2026 11:33

30°2'16"S / 51°4'24"W



Escritório

25/06/2026 11:32

30°2'16"S / 51°4'24"W



Área de serviço 2

25/06/2026 11:32

30°2'16"S / 51°4'24"W



Área de serviço 2

25/06/2026 11:32

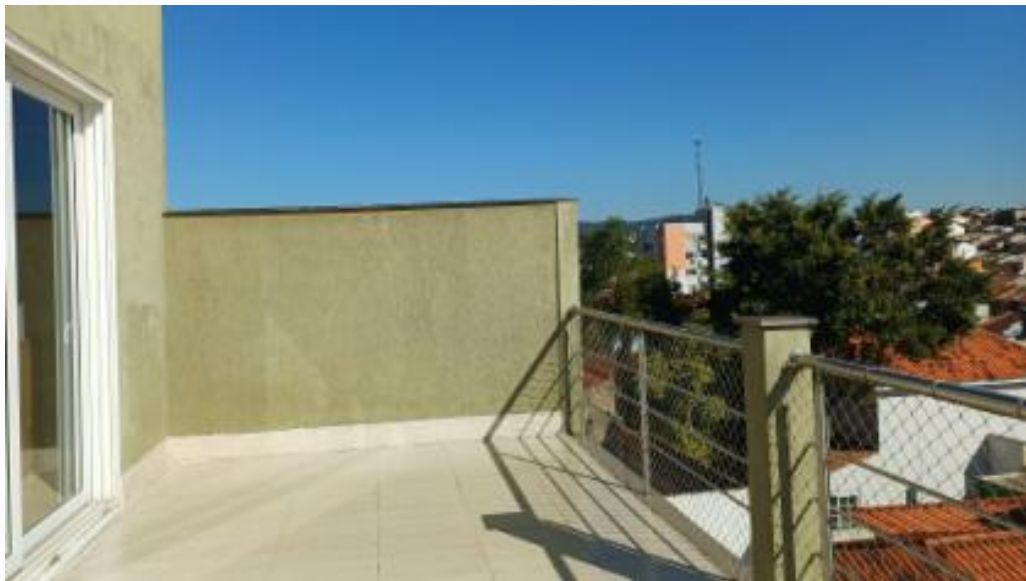
30°2'16"S / 51°4'24"W



Terraço

25/06/2026 11:32

30°2'16"S / 51°4'24"W



Terraço

25/06/2026 11:34

30°2'16"S / 51°4'24"W



Sacada

25/06/2026 11:34

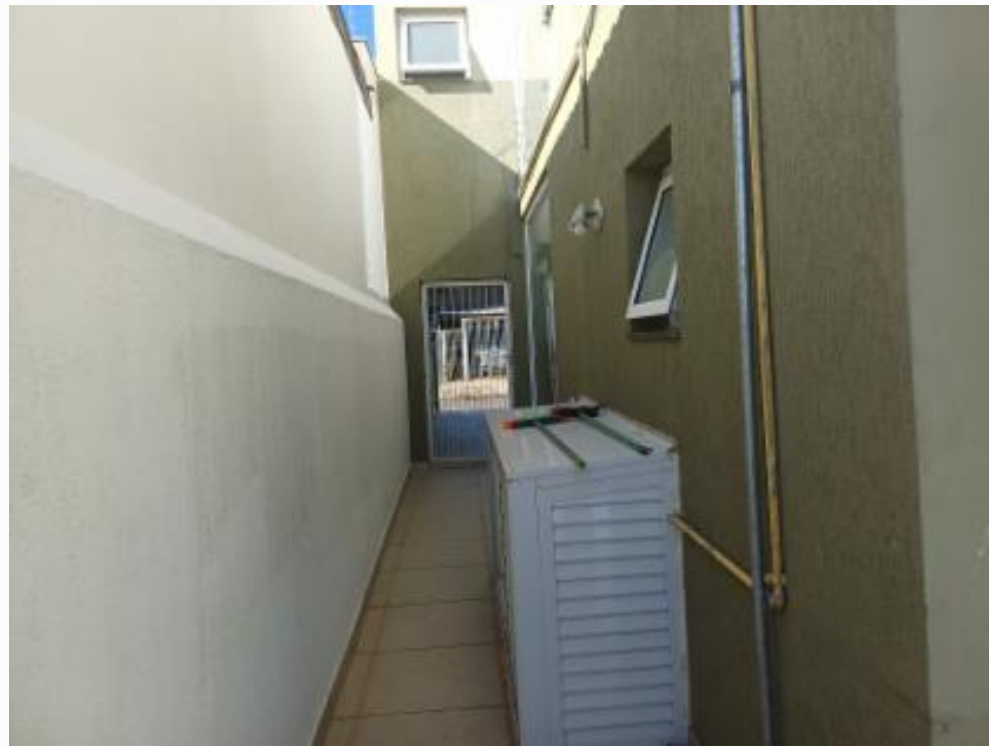
30°2'16"S / 51°4'24"W



Sacada

25/06/2026 11:16

30°2'16"S / 51°4'24"W



Corredor lateral

25/06/2026 11:15

30°2'16"S / 51°4'24"W



Área de serviço 1

25/06/2026 11:16

30°2'16"S / 51°4'24"W



Varanda fundos

25/06/2026 11:16

30°2'16"S / 51°4'24"W



Quintal fundos

25/06/2026 11:16

30°2'16"S / 51°4'24"W



Quintal fundos

25/06/2026 11:16

30°2'16"S / 51°4'24"W



Quintal fundos

25/06/2026 11:16

30°2'16"S / 51°4'24"W



Quintal fundos

25/06/2026 11:16

30°2'16"S / 51°4'24"W



Fachada fundos

25/06/2026 11:12

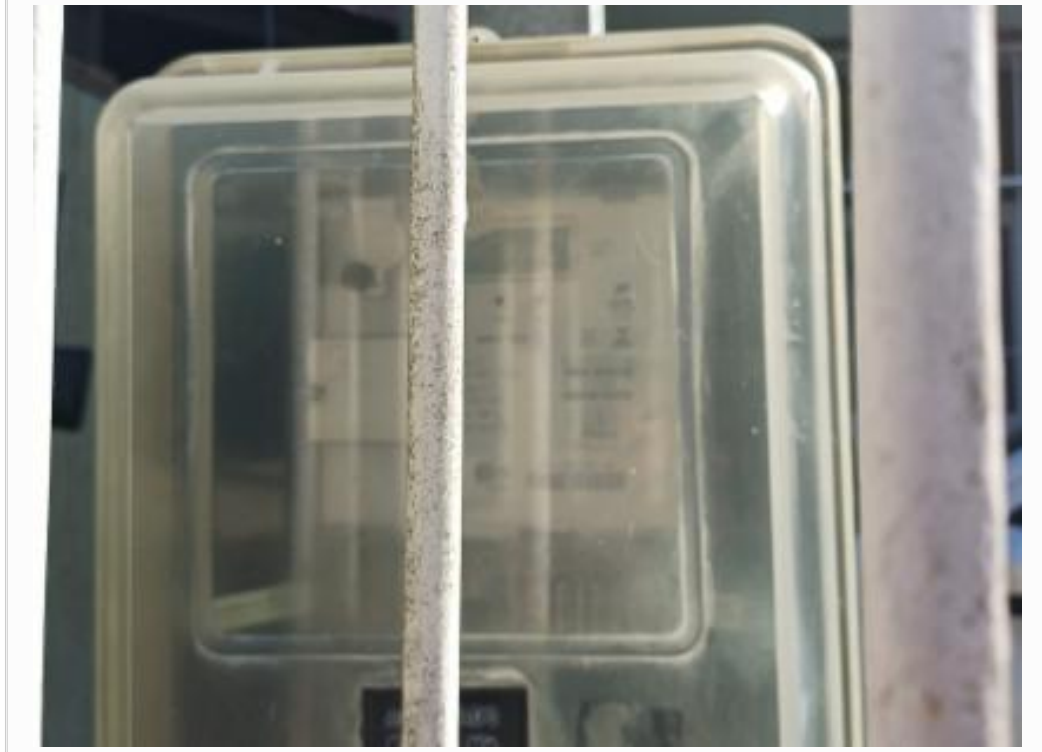
30°2'16"S / 51°4'24"W



Hidrômetro

25/06/2026 11:12

30°2'16"S / 51°4'24"W



Relógio



Croqui do polígono do terreno



Croqui de amostras