LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS6526
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010348783**	**11/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
Kamilla Maria de Queiroz Xavier		**005.848.703-45**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Atlanta	**72**	**Lotes 44 e 45 - Quadra B8**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Mato Grande	**Canoas**	**RS**	**92323090**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**118.844**	**1º RGI de Canoas - RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 550.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 374.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Ruim

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
2

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
162,15

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
162,15

21 - Área Averbada (em m²)
162,15

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
Área gourmet/churrasqueira	1	Laminado de madeira	Pintura	Pintura
Banheiro social	2	Laminado de madeira	Cerâmico	Madeira/pintura
Cozinha	1	Laminado de madeira	Pintura	Pintura
Dormitório	3	Laminado de madeira	Pintura	Pintura
Sala de estar	1	Laminado de madeira	Pintura	Pintura

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
Paralelepipedo

04 - Restritivos
Risco Ambiental

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Metrô
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
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)
300,00

04 - Testada/Frente (em metros)
15,00

05 - Fundos (em metros)
15,00

06 - Lado Direito (em metros)
20,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
20,00

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?

Não

08 - Observações

O imóvel está em reforma, não estão instalados os metais, acabamentos hidráulicos, bacia sanitária, bancadas e caixas elétricas.

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

Não

10 - Observações

O imóvel está em reforma, não estão instalados os metais, acabamentos hidráulicos, bacia sanitária, bancadas e caixas elétricas.

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Kamilla Maria de Queiroz Xavier

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(85) 99713-3304

04 - Observações Finais

Dados obtidos na matrícula 118.844 do 1° RGI de Canoas - RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 420.000,00



Endereço
Rua das Araras, 11 , Harmonia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
120,00	**R$ 420.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
312,50	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-canoas-mato-grande-120m2-RS420000/id-38420853/

AMOSTRA 2 — R$ 469.000,00



Endereço
Nebraska, 23 , Mato Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
140,00	**R$ 469.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mato-grande-bairros-canoas-com-garagem-140m2-venda-RS469000-id-2886430688/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 580.000,00



Endereço
Rua Coronel Machado, 113 , Mato Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
141,00	**R$ 580.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
418,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://imobiliariagestao.com.br/imoveis/venda/canoas/mato-grande/-/casa/g5154/imovel/3321310

AMOSTRA 4 — R$ 679.000,00



Endereço
Rua Dom João Bosco, 176 , Mato Grande

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
100,00	**R$ 679.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
500,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-mato-grande-bairros-canoas-com-garagem-100m2-venda-RS679000-id-2878616274/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 600.000,00



Endereço
Rua Olympia, 37 , Harmonia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor		
78,00	**R$ 600.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rs-canoas-mato-grande-200m2-RS600000/id-3365

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 550.000,00**
Fator de liquidez	**0,6800**
Valor de venda forçada	**R$ 374.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 550.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 31 de Agosto de 2026

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.



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Numeração predial



Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar



Cozinha



Circulação



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 03



Banheiro social 01



Banheiro social 01



Banheiro social 02



Banheiro social 02



Área gourmet/churrasqueira



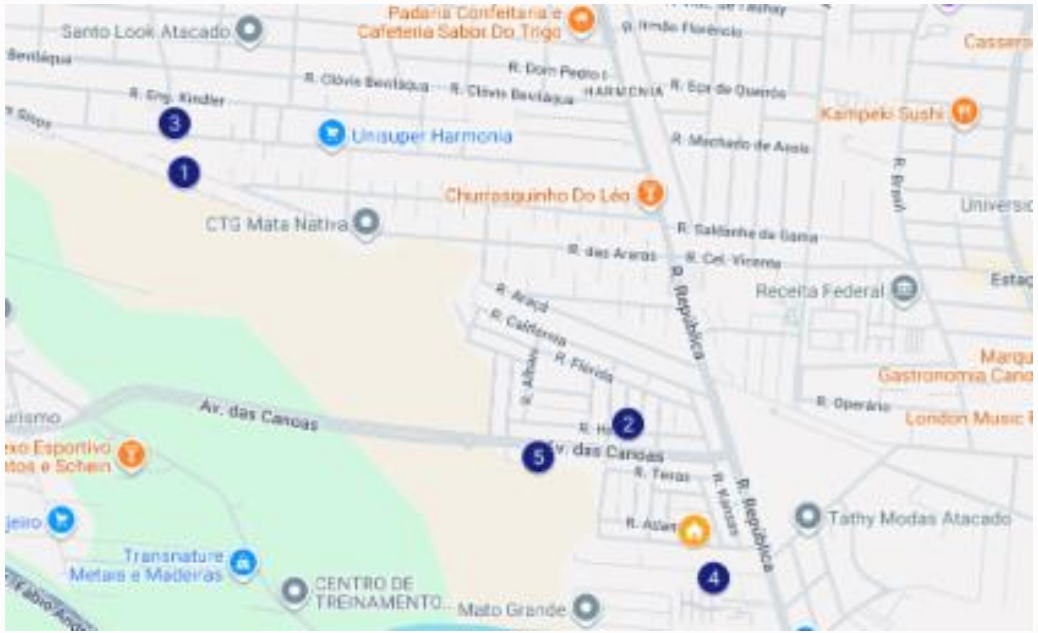
Área gourmet/churrasqueira



Área gourmet/churrasqueira



Piscina



Croqui de amostras



Croqui de localização

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua das Araras			Nº :	1512	
Bairro:	Harmonia		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	25		
Área Construída (m²)	120,00		Área de Terreno (m²)	312,50		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 420.000,00		Valor unitário (R$/m²)	3.500,00		
Fonte/ telefone:	Quinto Andar	- Tel.: 11 4020-1955	Status:	Oferta		
Casa contendo: 02 dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, churrasqueira e banheiro social.						



Amostra n.º 2					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Nebraska			Nº :	23	
Bairro:	Mato Grande		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	140,00		Área de Terreno (m²)	150,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 469.000,00		Valor unitário (R$/m²)	3.350,00		
Fonte/ telefone:	Crédito Real | Harpia	- Tel.: 51 99310-6343	Status:	Oferta		
Casa contendo: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar e jantar, cozinha americana, banheiro social e 03 vagas de garagem.						



Amostra n.º 3					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Coronel Machado			Nº :	113	
Bairro:	Harmonia		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	141,00		Área de Terreno (m²)	418,00		
N.º dormitórios	4	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 580.000,00		Valor unitário (R$/m²)	4.113,48		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Gestão	- Tel.: 51 99881-5288	Status:	Oferta		
Casa contendo: 04 dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, área de serviço e 02 vagas de garagem.						



Amostra n.º 4					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Dom João Bosco			Nº :	176	
Bairro:	Mato Grande		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	100,00		Área de Terreno (m²)	500,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 679.000,00		Valor unitário (R$/m²)	6.790,00		
Fonte/ telefone:	Crédito Real | Harpia	- Tel.: 51 99310-6343	Status:	Oferta		
Casa contendo: 02 dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, churrasqueira, banheiro social, área de serviço e 01 vaga de garagem.						



Amostra n.º 5					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Olympia			Nº :	8	
Bairro:	Harmonia		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	78,00		Área de Terreno (m²)	200,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 600.000,00		Valor unitário (R$/m²)	7.692,31		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Auxiliadora Predial	- Tel.: 51 3077-4277	Status:	Oferta		
Casa contendo: 02 dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, churrasqueira, banheiro social e 03 vagas de garagem.						

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 Atlanta, 72 - Lotes 44 e 45 - Quadra B8	*162,15*	*300,00*	*2*	*2*	*0*	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,64*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua das Araras	120,00	312,50	2	3	0	420.000,00	3.500,00	0,95	1,00	0,96	0,93	1,00	0,99	1,00	2.961,43	2.961,43
2	Rua Nebraska	140,00	150,00	2	2	1	469.000,00	3.350,00	0,95	1,00	0,98	0,77	1,10	1,09	1,00	2.871,19	2.871,19
3	Rua Coronel Machado	141,00	418,00	2	4	0	580.000,00	4.113,48	0,95	1,00	0,98	0,77	1,00	0,96	1,00	2.822,18	2.822,18
4	Rua Dom João Bosco	100,00	500,00	2	2	0	679.000,00	6.790,00	0,95	1,00	0,94	0,72	1,00	0,94	1,00	4.117,86	4.117,86
5	Rua Olympia	78,00	200,00	2	2	0	600.000,00	7.692,31	0,95	1,00	0,91	0,64	0,95	1,05	1,00	4.194,14	4.194,14
							Unitário seco médio	5.089,16								3.393,36	3.393,36

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	28,17%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.393,36
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.411,37
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.375,35

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3393,36	
Desvio Padrão	698,5011537	
Coeficiente de Variação	20,58436095	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	3.871,30	0,1408
Limite Inferior (R$/m²)	2.915,42	-0,1408
Intervalo de Confiabilidade	28,17%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	162,15
Unitário (R$/m²)	3.393,36
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	550.233,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	162,15
Unitário (R$/m²)	3.391,92
Valor de Mercado para Venda (R$)	550.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	374.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 550.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.320,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,72%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,20%	ao mês	Custo financeiro	11,01%	ao ano
Total 1		**0,42%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,87%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,29% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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. 68,00% **R$ 374.000,00**