LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU2879
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010573083**	**24/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Gregorio Berto Roça**	**PR-85473/D**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDRE LUIS MOURA DE SOUZA		**838.536.930-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 31-Roque Santeiro	**55**	**Apartamento 403**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Conjunto Habitacional Salomé	**Alvorada**	**RS**	**94834830**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**53.560**	**1° CRI de Alvorada**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 92.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 64.000,00

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)
20

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
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
39,78

19 - Área Comum (em m²)
3,06

20 - Área Total (em m²)
42,84

21 - Área Averbada (em m²)
42,84

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
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
-

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal-baixo

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
6,25

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 habitalidade?

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

Dados obtidos da matrícula 53.560 do 1° CRI de Alvorada/RS.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 106.000,00



Endereço
Rua Roque Santeiro, 55 , Maria Regina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
39,78	**R$ 106.000,00**	**R$ 2.664,66**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-maria-regina-bairros-alvorada-39m2-venda-RS106000-id-2894541022/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 89.900,00



Endereço
Rua Tupã, 545 , Maria Regina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**1**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
41,00	**R$ 89.900,00**	**R$ 2.192,68**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular|Reparos simples**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-opcao-de-compra-no-bairro-umbu-alvorada-3043030046.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=53174ea1-f45b-4c9e-8cc3-38a277d9416c

AMOSTRA 3 — R$ 130.000,00



Endereço
Rua Roque Santeiro, 55 , Maria Regina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
43,00	**R$ 130.000,00**	**R$ 3.023,26**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-02-dormitorios-no-bairro-maria-3017372467.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=53174ea1-f45b-4c9e-8cc3-38a277d9416c

AMOSTRA 4 — R$ 75.000,00



Endereço
Rua Roque Santeiro, 55 , Maria Regina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
39,00	**R$ 75.000,00**	**R$ 1.923,08**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Reparos simples**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-maria-regina-alvorada-rs-2943348970.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=29&n_search_id=53174ea1-f45b-4c9e-8cc3-38a277d9416c

AMOSTRA 5 — R$ 120.000,00



Endereço
Rua Roque Santeiro, 55 , Maria Regina

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
40,00	**R$ 120.000,00**	**R$ 3.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-02-dormitorios-no-bairro-maria-3035391582.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=cfafcdbb-21b7-43c6-a7bd-bb757a0cfda7

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 92.000,00**
Fator de liquidez	**0,6957**
Valor de venda forçada	**R$ 64.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 92.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 28 de Agosto de 2026



Gregorio Berto Roça
PR-85473/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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada - Acesso



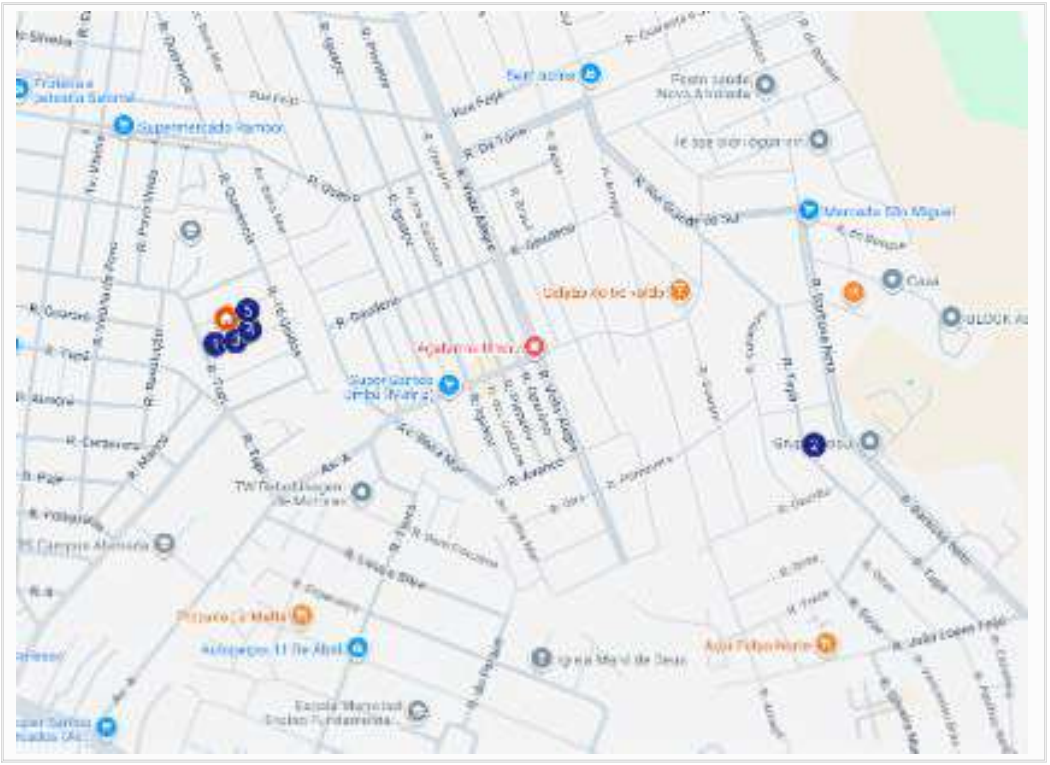
Identificação Predial



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data	ago-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Roque Santeiro		Nº :	55	
Bairro:	Maria Regina	Cidade:	Alvorada	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20		
Área Privativa (m²)	39,78	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 106.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.664,66		
Fonte/ telefone:	Libertas Bela Vista - Tel.: (51) 3022-0200	Status:	Oferta		

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 2

Data	ago-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Tupã		Nº :	545	
Bairro:	Maria Regina	Cidade:	Alvorada	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos):	20		
Área Privativa (m²)	41,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios 1	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 89.900,00	Valor unitário (R$/m²)	2.192,68		
Fonte/ telefone:	Corretora Grazzy de Bem - Tel.: (51) 9401-8281	Status:	Oferta		

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 01 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 3

Data	ago-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Roque Santeiro		Nº :	55	
Bairro:	Maria Regina	Cidade:	Alvorada	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20		
Área Privativa (m²)	43,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 130.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.023,26		
Fonte/ telefone:	Imóveis Crédito Real - Tel.: (51) 99691-0690	Status:	Oferta		

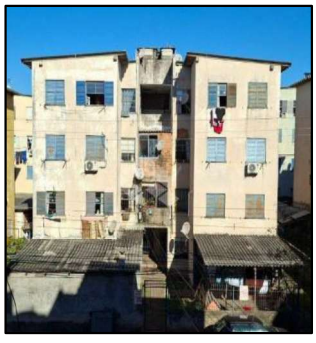
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 4

Data	ago-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Roque Santeiro		Nº :	55	
Bairro:	Maria Regina	Cidade:	Alvorada	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20		
Área Privativa (m²)	39,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 75.000,00	Valor unitário (R$/m²)	1.923,08		
Fonte/ telefone:	Martha da Silva Garcia - Tel.: (51) 3366-4721	Status:	Oferta		

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 5

Data	ago-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Roque Santeiro		Nº :	55	
Bairro:	Maria Regina	Cidade:	Alvorada	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20		
Área Privativa (m²)	40,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 120.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.000,00		
Fonte/ telefone:	Imóveis Crédito Real - Tel.: (51) 99691-0690	Status:	Oferta		

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.

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	Andar	Vaga		
Aval.	*Rua Roque Santeiro, 55*	*39,78*	*42,84*	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,73*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Roque Santeiro	39,78	-	0	2	0	106.000,00	2.664,66	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	2.305,61	2.305,61
2	Rua Tupã	41,00	-	1	1	0	89.900,00	2.192,68	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.019,99	2.019,99
3	Rua Roque Santeiro	43,00	-	0	2	0	130.000,00	3.023,26	0,90	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	1,00	2.641,47	2.641,47
4	Rua Roque Santeiro	39,00	-	0	2	0	75.000,00	1.923,08	0,90	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1.975,88	1.975,88
5	Rua Roque Santeiro	40,00	-	0	2	0	120.000,00	3.000,00	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	2.597,56	2.597,56
							Unitário seco médio	2.560,73								2.308,10	2.308,10

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 - 5 amostras	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	18,47%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	2.308,10
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	3.000,54
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	1.615,67

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	2308,10	
Desvio Padrão	311,571434	
Coeficiente de Variação	13,49901668	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	2.521,29	0,0924
Limite Inferior (R$/m²)	2.094,92	-0,0924
Intervalo de Confiabilidade	18,47%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	39,78
Unitário (R$/m²)	2.308,10
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	91.816,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	39,78
Unitário (R$/m²)	2.312,72
Valor de Mercado para Venda (R$)	92.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	64.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 53.560 - Apto.403 (R$)	92.000,00
Matrícula - (R$)	0,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 53.560 - Apto.403 (R$)	64.000,00
Matrícula - (R$)	0,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 92.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	220,80	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,41%	ao mês	Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,07%	ao ano
Total 1		**0,67%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,55% 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. 69,57% **R$ 64.000,00**