LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR7808
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010364783**	**30/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
Samuel Ramos Bandeira		**988.882.500-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Trieste	**43**	**APTO 401 e BOX 01 - Cond Residencial Lara**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Pagani	**Palhoça**	**SC**	**88132227**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**68.492 / 68.496**	**1º CRI de Palhoça**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

69,65m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.102,55/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 425.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 298.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado	**02 - Tipo de Implantação**
Apartamento	Condomínio
03 - Indicio de Ocupação do Imóvel	**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
Desabitado	6
05 - Ano Construção	**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
2014	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	**08 - Uso do Imóvel**
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	**10 - Nº Pavimentos da Unidade**
Alvenaria	1
11 - Nº de Banheiros	**12 - Nº de Dormitórios**
2	2
13 - Nº de Vagas Cobertas	**14 - Nº de Vagas Descobertas**
1	0
15 - Nº de Vagas Privativas	**16 - Fachada Principal**
1	Pintura
17 - Esquadrias	**18 - Área Privativa (em m²)**
Aluminio	69,65
19 - Área Comum (em m²)	**20 - Area Total (em m²)**
24,97	94,62
21 - Área Averbada (em m²)	**22 - Área não Averbada (em m²)**
94,62	0,00
23 - Face do Imóvel	
Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	1	porcelanato	pintura	gesso
Sala de jantar	1	porcelanato	pintura	gesso
Cozinha	1	porcelanato	pintura	gesso
Lavanderia	1	porcelanato	ceramico	gesso
Sacada	1	porcelanato	pintura	gesso
Quarto	2	porcelanato	pintura	gesso
Banheiro	1	porcelanato	ceramico	gesso

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	**02 - Unidades por Andar**
6	4
03 - N° Total de Unidades	**04 - N° de Elevadores**
16	1
05 - Valor do Condominio	**06 - Pagamento do Condominio**
R$ 0,00	Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Terreo de garagens e hall de entrada, do 1º ao 4º andar de apartamentos sendo 4 por andar e no 5º somente o salão de festas com terraços descobertos

09 - Padrão de Construção	**10 - Estado de Conservação**
Normal	Regular

11 - Infraestrutura

Interfone
Jardins
Salão de Festas
TV a Cabo
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	**02 - Infraestrutura Urbana**
Residencial Multifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	**04 - Restritivos**
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	**06 - Localização**
Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	**08 - Área Urbanizada**
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	**10 - Situação do Bairro**
Residencial	Antigo

11 - Limites do Bairro

O imovel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: à 07 m da Av. Attilio Pedro Pagani e à 190 m da R. Tomaz Domingos da Silveira. O local está à aproximadamente à 550 m do Bistek Supermercados e a 350 m do Hospital de Olhos Lions de Santa Catarina. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região	**13 - Fatores Valorizantes**
Normal	Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
5,63

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vicios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?	**02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?**
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matricula conferem com a encontrada no local?	**04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?**
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	**06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	**08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?**
Sim	Não
09 - Observações	**10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?**
Imóvel não encontra-se habitado e está mal cuidado, entretanto não apresenta problemas estruturais.	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	**12 - O imóvel possui características uni-familiares?**
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	**14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?**
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?	**16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?**
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	**02 - Nome Acompanhante Vistoria**
Proprietário / Construtora	Samuel Ramos
03 - Contato Telefônico Acompanhante	**04 - Observações Finais**
(48) 99915-3320	Imóvel não está sendo usado e apresenta sinais de abandono, no entanto não apresenta problemas estruturais visíveis.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 426.000,00



Endereço
Rua Siena, 43 , Pagani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
67,00	**R$ 426.000,00**	**R$ 6.358,21**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
6	**Médio**	**Nova/Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pagani-bairros-palhoca-com-garagem-67m2-venda-RS426000-id-2781164636/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 720.000,00



Endereço
Rua Capri, 620 , Pagani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
102,00	**R$ 720.000,00**	**R$ 7.058,82**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
8	**Médio**	**Nova/Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pagani-bairros-palhoca-com-garagem-102m2-venda-RS720000-id-2840531137/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 426.000,00



Endereço
Rua Fineza, 06 , Pagani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
68,00	**R$ 426.000,00**	**R$ 6.264,71**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
6	**Médio**	**Nova/Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pagani-bairros-palhoca-com-garagem-68m2-venda-RS426000-id-2786631539/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 379.000,00

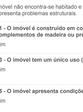


Endereço
Rua Lúio, 123 , Pagani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
52,00	**R$ 379.000,00**	**R$ 7.288,46**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pagani-bairros-palhoca-com-garagem-52m2-venda-RS379000-id-2864920473/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5 — R$ 409.000,00



Endereço
Rua Vereador Jacob Knabben da Silva, 3050 , Pagani

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
61,00	**R$ 409.000,00**	**R$ 6.704,92**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
6	**Médio**	**Nova/Regular**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pagani-bairros-palhoca-com-garagem-61m2-venda-RS409000-id-2866065502/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	67,00	R$ 6.358,21	0,90	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 5.665,17
2	102,00	R$ 7.058,82	0,90	1,00	1,02	1,05	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 6.797,64
3	68,00	R$ 6.264,71	0,90	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 5.581,86
4	52,00	R$ 7.288,46	0,90	0,95	1,11	0,93	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 6.494,02
5	61,00	R$ 6.704,92	0,90	1,00	1,02	0,97	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 5.974,08
		R$ 6.735,02												**R$ 6.102,55**

F1 (Oferta), F2 (Vagas), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.102,55**	**R$ 4.271,79**	**R$ 7.933,32**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.102,55**	**R$ 5.741,24**	**R$ 6.463,86**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
528.0466	**8.6529**	**1.53**	**0.1184**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
69,65	**R$ 6.102,55**	**R$ 425.042,84**

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
69496	Vaga	R$ 37.000,00	0,7000	R$ 25.900,00
68492	Apartamento	R$ 388.042,84	0,7000	R$ 271.629,99

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 425.042,84**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 298.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 425.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 19 de Maio de 2026

Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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



Numeração



Hall de entrada



Garagem



Vaga de garagem



Acesso ao avaliando



Vizinho a esquerda



Vizinhos em frente



Porta do avaliando



Numero do avaliando



Depósito



Deposito



Cozinha



Cozinha



Lavanderia



Sala de estar



Salade estar e jantar



Sacada



Banheiro SOCIAL



Banheiro SOCIAL



Banheiro social



Quarto



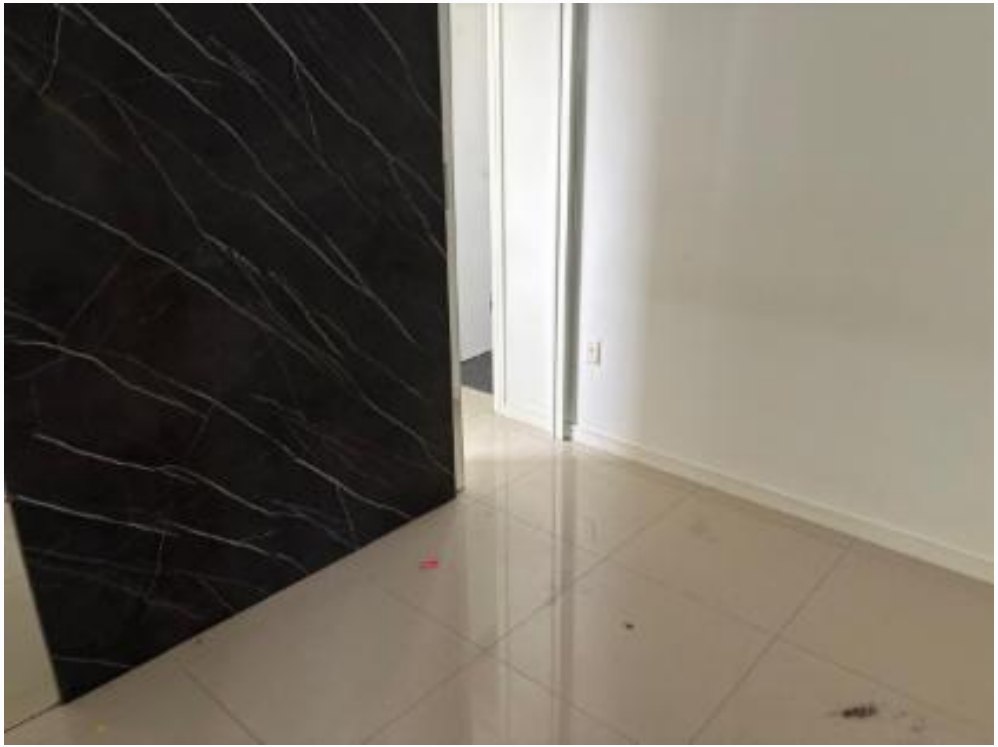
Quarto



Quarto



Suite 1



Suite 1



Closet



Banheiro suite



Churrasqueira



Hidrometros



Hidrometro



Acesso ao hall



Acesso ao hall



Elevador



Elevador



Elevador



Vizinho a esquerda



Ao lado direito rua



Rua lado esquerdo



Rua lado direito



Mapa de elementos