LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7699
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010364531**	**03/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
VANESSA VIEIRA BRAGA		**963.307.670-68**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Álvaro Guterres	**221**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Tristeza	**Porto Alegre**	**RS**	**91920010**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Prédio	**206.284**	**3° CRI de Porto Alegre**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
288,80m²	326,93m²
R$ 712,65/m²	R$ 1.205,47/m²
R$ 205.814,08	R$ 394.103,75

VALOR DE MERCADO

R$ 600.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 415.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Prédio

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
18

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Ruim

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Outro - Alumínio

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
326,93

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
326,93

21 - Área Averbada (em m²)
326,93

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	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

288,80

04 - Testada/Frente (em metros)

14,30

05 - Fundos (em metros)

14,30

06 - Lado Direito (em metros)

24,15

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24,15

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?

Não

04 - Observações

A matrícula informa apenas que existe a construção no local, não informa a área, sendo assim a área para cálculo adotada foi a do IPTU.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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)?

Não

14 - Observações

OBS.: No IPTU informa que o uso do imóvel é "não residencial".

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

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 206.284 do 3° CRI de Porto Alegre/RS.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.
No IPTU informa que o uso do imóvel é "não residencial".

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 364.000,00



Endereço
Rua Dona Paulina, 365 , Tristeza

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 364.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
405,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-0m-0-dormitorios-tristeza-3038661021.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=24&n_search_id=bc02c25e-2ad1-4c64-9f1d-22e50624bf2d

AMOSTRA 2 — R$ 229.000,00



Endereço
Rua Landel de Moura, 2093 , Tristeza

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 229.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
297,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/atencao-barbada-terreno-na-tristeza-com-297m2-3007648361.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=1&n_search_id=3a37a54c-823e-4f31-8dcb-7b8ed8908450

AMOSTRA 3 — R$ 230.000,00



Endereço
Rua Liberal, 1076 , Tristeza

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 230.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-300-m-no-bairro-tristeza-em-porto-alegre-3035076719.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=3&n_search_id=3a37a54c-823e-4f31-8dcb-7b8ed8908450

AMOSTRA 4 — R$ 280.000,00



Endereço
Rua Padre João Batista Reus, 1950 , Tristeza

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 280.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-bairro-tristeza-porto-alegre.-3028344808.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=10&n_search_id=3a37a54c-823e-4f31-8dcb-7b8ed8908450

AMOSTRA 5 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua Liberal, 513 , Tristeza

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 320.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
462,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tristeza-bairros-porto-alegre-462m2-venda-RS320000-id-2903220716/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	18	Reparos simples	60	30,00	0,181	1	0,337
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	326,93	R$ 1.819,02	1,00	0,337	R$ 1.205,47	R$ 394.103,75
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	405,00	R$ 364.000,00	R$ 898,77	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R$ 849,33
2	297,00	R$ 229.000,00	R$ 771,04	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 707,82
3	300,00	R$ 230.000,00	R$ 766,67	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 703,80
4	420,00	R$ 280.000,00	R$ 666,67	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 654,00
5	462,00	R$ 320.000,00	R$ 692,64	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 648,31

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 712,65**	**R$ 498,86**	**R$ 926,45**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 712,65**	**R$ 657,10**	**R$ 768,20**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
81.1838	**11.3918**	**1.53**	**0.1559**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
288,80	**R$ 712,65**	**R$ 205.814,08**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
326,93	**R$ 1.205,47**	**R$ 394.103,75**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 599.917,83**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 600.000,00**
Fator de liquidez	**0,6917**
Valor de venda forçada	**R$ 415.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 600.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 5 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



Fachada



Fachada



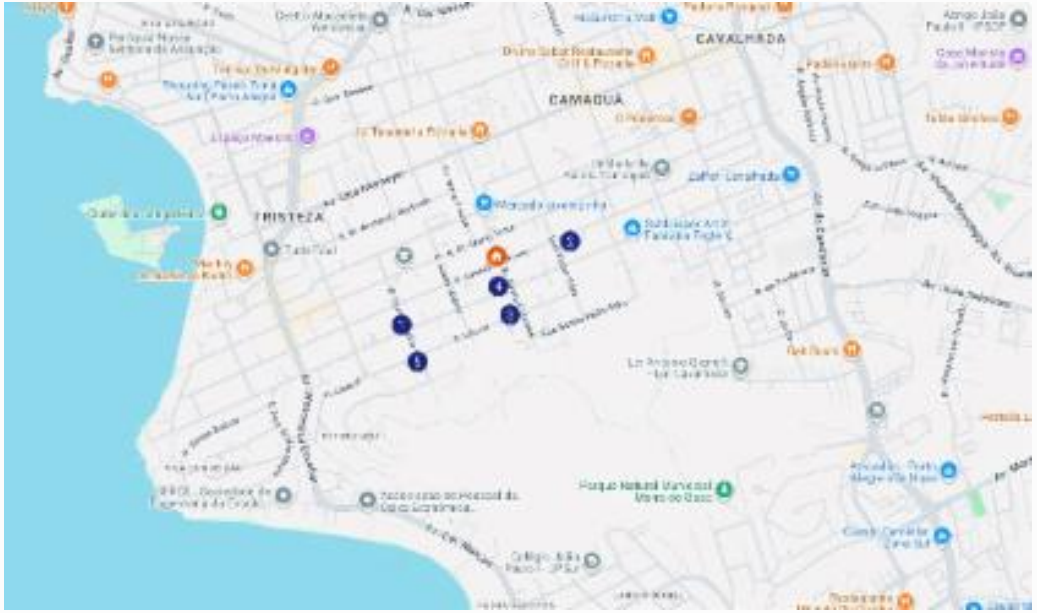
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras