LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAM7895
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010097658**	Data Solicitação **15/08/2025**
Empresa responsável **VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA**	Avaliador responsável **Gregorio Berto Roça**	CREA **PR-85473/D**
Proponente **Claudio Silva De Melo**		CPF/CNPJ **505.939.510-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Avenida Padre Assis**	Número **174**	Complemento **Loja 101**	
Bairro **Gaspar Dutra**	Municipio **Santiago**	UF **RS**	CEP **97700740**
Tipo do imóvel **Loja Comercial/Agencia**	Matrícula **46.217**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI de Santiago/RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 130.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 80.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Loja

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
14

05 - Ano Construção
20

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
0

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
35,80

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
35,80

21 - Área Averbada (em m²)
35,80

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
-	-	-	-	-

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
Comercial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

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
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

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
Irregular

03 - Área (em m²)
0,00

04 - Testada/Frente (em metros)
0,00

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

08 - Fração ideal (em %)
0,07

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?
Não

03 - Observações
Não foi fornecido o IPTU do imóvel.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Sim

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

06 - Observações
Não foi fornecido o IPTU do imóvel.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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)?
Sim

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

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
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
Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

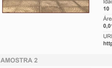
03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Dados obtidos da matrícula 46.217 do 1° CRI de Santiago.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 320.000,00



Endereço
Rua Flores da Cunha, 1728 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 320.000,00**

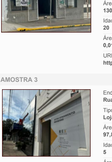
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Novo|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.miguelvieroimobiliaria.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-80m2-bairro-centro-em-santiago/100029

AMOSTRA 2

R$ 650.000,00



Endereço
Rua Sete de Setembro, 58 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
130,00	**R$ 650.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.goelzercm.com.br/imoveis/sala-comercial

AMOSTRA 3

R$ 450.000,00



Endereço
Rua Venâncio Aires, 1362 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
97,80	**R$ 450.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Novo|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.goelzercm.com.br/imoveis/sala-comercial-1362

AMOSTRA 4

R$ 1.400.000,00



Endereço
Rua Barão do Ladário, 1265 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
424,51	**R$ 1.400.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.amiltonx.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-424m2-bairro-centro-em-santiago/12197

AMOSTRA 5

R$ 450.000,00



Endereço
Rua Bento Gonçalves, S/N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Loja Comercial/Agencia	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 450.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Novo|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.nicolaimobiliaria.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-e-para-alugar-80m2-bairro-centro-em-santiago/99930

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 130.000,00**
Fator de liquidez	**0,6154**
Valor de venda forçada	**R$ 80.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 130.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 25 de Agosto de 2025

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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



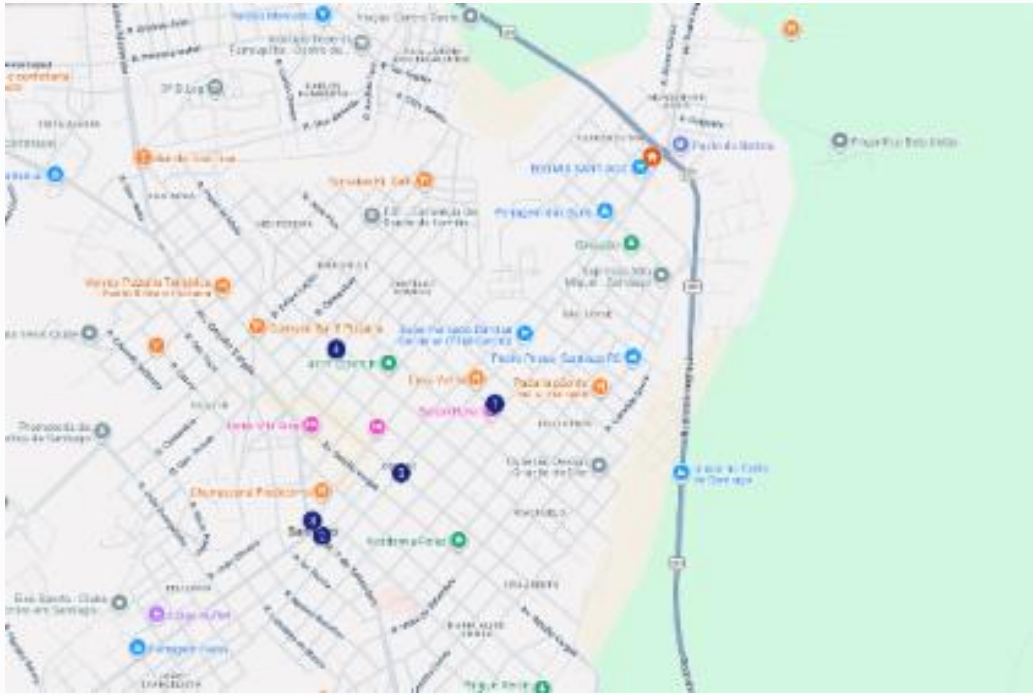
Logradouro



Identificação da rua



Numeração predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	ago-25
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Flores da Cunha,1728						
Bairro:	Centro			Cidade:	Santiago	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	90,00			Área de Terreno (m²)			
N.º salas	1	N.º Lavabos:	1	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 320.000,00			Valor unitário (R$/m²)			3.555,56
Fonte/ telefone:	Miguel Viero Imobiliária	Tel.:	55	3251-0064	Status:		Oferta
Loja contendo: Sala e lavabo							



Amostra n.º 2						Data	ago-25
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua Sete de Setembro, 58						
Bairro:	Centro			Cidade:	Santiago	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	130,00			Área de Terreno (m²)			
N.º salas	1	N.º Lavabos:	0	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 650.000,00			Valor unitário (R$/m²)			5.000,00
Fonte/ telefone:	Goelzer Castiel	Tel.:	55	99640-9970	Status:		Oferta
Loja contendo: Sala.							



Amostra n.º 3						Data	ago-25
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua Venâncio Aíres, 1362						
Bairro:	Centro			Cidade:	Santiago	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	97,80			Área de Terreno (m²)			
N.º salas	1	N.º Lavabos:	0	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 450.000,00			Valor unitário (R$/m²)			4.601,23
Fonte/ telefone:	Goelzer Castiel	Tel.:	55	99640-9970	Status:		Oferta
Loja contendo: Sala.							



Amostra n.º 4						Data	ago-25
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua Barão do Ladário, 1265						
Bairro:	Centro			Cidade:	Santiago	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	424,51			Área de Terreno (m²)			
N.º salas	2	N.º Lavabos:	4	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 1.400.000,00			Valor unitário (R$/m²)			3.297,92
Fonte/ telefone:	Rodrigo Kickow	Tel.:	55	99709-1718	Status:		Oferta
Loja contendo: 02 salas e 04 lavabos.							



Amostra n.º 5						Data	ago-25
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua Bento Gonçalves						
Bairro:	Centro			Cidade:	Santiago	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	80,00			Área de Terreno (m²)			
N.º salas	1	N.º Lavabos:	1	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 450.000,00			Valor unitário (R$/m²)			5.625,00
Fonte/ telefone:	Nicola Imobiliária	Tel.:	55	99146-0610	Status:		Oferta
Loja contendo: Sala e lavabo.							

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Salas	Lavabos	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.	*Avenida Padre Assis, 174*	*35,80*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,80*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*-*	*-*
1	Rua Flores da Cunha,1728	90,00	-	0	1	1	320.000,00	3.555,56	0,90	0,90	1,12	0,88	1,00	1,00	1,00	2.845,65	2.845,65
2	Rua Sete de Setembro, 58	130,00	-	0	1	0	650.000,00	5.000,00	0,90	0,80	1,17	1,04	1,00	1,00	1,00	4.378,21	4.378,21
3	Rua Venâncio Aíres, 1362	97,80	-	0	1	0	450.000,00	4.601,23	0,90	0,80	1,13	0,83	1,00	1,00	1,00	3.134,21	3.134,21
4	Rua Barão do Ladário, 1265	424,51	-	0	2	4	1.400.000,00	3.297,92	0,90	0,90	1,36	1,04	1,00	1,00	1,00	3.766,71	3.766,71
5	Rua Bento Gonçalves	80,00	-	0	1	1	450.000,00	5.625,00	0,90	0,85	1,11	0,83	1,00	1,00	1,00	3.970,08	3.970,08
							Unitário seco médio	4.415,94								3.618,97	3.618,97

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	23,57%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.618,97
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.704,67
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.533,28

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3618,97	
Desvio Padrão	623,4115838	
Coeficiente de Variação	17,22619814	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	4.045,53	0,1179
Limite Inferior (R$/m²)	3.192,41	-0,1179
Intervalo de Confiabilidade	23,57%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	35,80
Unitário (R$/m²)	3.618,97
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	129.559,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	35,80
Unitário (R$/m²)	3.631,28
Valor de Mercado para Venda (R$)	130.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	80.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 130.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	312,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,45%	ao mês	Inflação média ao ano	5,23%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,17%	ao mês	Custo financeiro	11,19%	ao ano
Total 1		**0,62%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,89%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,51% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 61,54% **R$ 80.000,00**