LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT9347
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010535535**	**10/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
LUIZ HENRIQUE DA FONSECA RIBEIRO		**898.929.330-87**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 242	**404**	**Apto. 202 Vaga dupla 10**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Meia Praia	**Itapema**	**SC**	**88220000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**58.954 e 58.978**	**1° CRI de Itapema**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 1.570.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.090.000,00

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)
5

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

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
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
172,27

19 - Área Comum (em m²)
37,07

20 - Área Total (em m²)
209,34

21 - Área Averbada (em m²)
209,34

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
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
Vigilância Eletrônica

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 - Fração ideal (em %)

3,33

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?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

LUIZ HENRIQUE DA FONSECA RIBEIRO

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(00) 00000-0000

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 58.954 e 58.978 do 1° CRI de Itapema - SC.

Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 1.980.000,00



Endereço
Rua 242, 404 , Meia Praia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
172,27	**R$ 1.980.000,00**	**R$ 11.493,59**

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

URL
https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/itapema/404-rua-242/590531068-1

AMOSTRA 2 — R$ 1.300.000,00



Endereço
Rua 256, 369 , Meia Praia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
123,00	**R$ 1.300.000,00**	**R$ 10.569,11**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-meia-praia-bairros-itapema-com-garagem-123m2-venda-RS1300000-id-2893401600/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 1.180.000,00



Endereço
Rua 242, 538 , Meia Praia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
110,00	**R$ 1.180.000,00**	**R$ 10.727,27**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-meia-praia-bairros-itapema-com-garagem-110m2-venda-RS1180000-id-2901618739/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 1.420.000,00



Endereço
Rua 244, 335 , Meia Praia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
133,75	**R$ 1.420.000,00**	**R$ 10.616,82**

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

URL
https://rotadosolitapema.com.br/residencial-imperio-das-aguas-apartamento-3-suites-em-meia-praia-itapema-sc

AMOSTRA 5 — R$ 1.199.000,00



Endereço
Rua 266, 452 , Meia Praia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
104,00	**R$ 1.199.000,00**	**R$ 11.528,85**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-itapema-meia-praia-136m2-RS1199000/id-44692133/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
58954	Apartamento	R$ 1.470.000,00	0,6900	R$ 1.020.621,00
58978	Vaga	R$ 100.000,00	0,6900	R$ 69.430,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.570.000,00**
Fator de liquidez	**0,6943**
Valor de venda forçada	**R$ 1.090.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.570.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 28 de Setembro 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



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação do condomínio



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	ago-26
Empreendimento:	Condomínio Residencial					
Endereço:	Rua 242			Nº :	404	
Bairro:	Meia Praia		Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	172,27		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios -	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 1.980.000,00		Valor unitário (R$/m²)	11.493,59		
Fonte/ telefone:	RE/MAX Soma Prime	- Tel.:	(47) 3311-5289	Status:	Oferta	
Apartamento contendo: 03 dormitorios (sendo 03 suíte), sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, area de serviço e 02 vaga de garagem.						



Amostra n.º 2					Data	ago-26
Empreendimento:	Condomínio Residencial					
Endereço:	Rua 256			Nº :	369	
Bairro:	Meia Praia		Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	123,00		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios -	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 1.300.000,00		Valor unitário (R$/m²)	10.569,11		
Fonte/ telefone:	Pb Imóveis Exclusivos	- Tel.:	(47) 99226-3070	Status:	Oferta	
Apartamento contendo: 03 dormitorios (sendo 03 suíte), sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, area de serviço e 02 vaga de garagem.						



Amostra n.º 3					Data	ago-26
Empreendimento:	Condomínio Residencial					
Endereço:	Rua 242			Nº :	538	
Bairro:	Meia Praia		Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	110,00		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios -	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 1.180.000,00		Valor unitário (R$/m²)	10.727,27		
Fonte/ telefone:	Play Imóveis	- Tel.:	(47) 99785-3388	Status:	Oferta	
Apartamento contendo: 03 dormitorios (sendo 03 suíte), sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, area de serviço e 02 vaga de garagem.						



Amostra n.º 4					Data	ago-26
Empreendimento:	Condomínio Residencial					
Endereço:	Rua 244			Nº :	335	
Bairro:	Meia Praia		Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	133,75		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios -	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 1.420.000,00		Valor unitário (R$/m²)	10.616,82		
Fonte/ telefone:	Rota do Sol	- Tel.:	(49) 99188-8845	Status:	Oferta	
Apartamento contendo: 03 dormitorios (sendo 03 suíte), sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, area de serviço e 02 vaga de garagem.						



Amostra n.º 5					Data	ago-26
Empreendimento:	Condomínio Residencial					
Endereço:	Rua 266			Nº :	452	
Bairro:	Meia Praia		Cidade:	Itapema	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Privativa (m²)	104,00		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios -	N.º Suítes:	3	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 1.199.000,00		Valor unitário (R$/m²)	11.528,85		
Fonte/ telefone:	Rg negócios imobiliários	- Tel.:	(47)3368-4723	Status:	Oferta	
Apartamento contendo: 03 dormitorios (sendo 03 suíte), sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, area de serviço e 02 vaga de garagem.						

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 242, 404 - Apartamento 202*	*172,27*	*209,34*	*2*	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,95*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua 242	172,27	-	2	-	3	1.980.000,00	11.493,59	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	9.669,59	9.669,59
2	Rua 256	123,00	-	2	-	3	1.300.000,00	10.569,11	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	8.928,99	8.928,99
3	Rua 242	110,00	-	2	-	3	1.180.000,00	10.727,27	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	8.936,95	8.936,95
4	Rua 244	133,75	-	2	-	3	1.420.000,00	10.616,82	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	9.063,73	9.063,73
5	Rua 266	104,00	-	2	-	3	1.199.000,00	11.528,85	0,90	1,00	0,94	0,95	1,00	1,00	1,00	9.098,91	9.098,91
							Unitário seco médio	10.987,13								9.139,63	9.139,63

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	4,58%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	9.139,63
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	11.881,52
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	6.397,74

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	9139,63	
Desvio Padrão	305,6662489	
Coeficiente de Variação	3,344404048	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	9.348,78	0,0229
Limite Inferior (R$/m²)	8.930,48	-0,0229
Intervalo de Confiabilidade	4,58%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	172,27
Unitário (R$/m²)	9.139,63
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	1.574.485,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	172,27
Unitário (R$/m²)	9.113,60
Valor de Mercado para Venda (R$)	1.570.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	1.090.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 58.954 - Apto. 202 (R$)	1.470.000,00
Matrícula 58.978 - Vaga 10 (R$)	100.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 58.954 - Apto. 202 (R$)	1.021.000,00
Matrícula 58.978 - Vaga 10 (R$)	69.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.570.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	3.768,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40%	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		**0,66%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,54% 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. 69,43% **R$ 1.090.000,00**