LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR1156
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010448746**	**30/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
ROMULO RODEGHIERO RODRIGUES		**025.034.010-07**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Almirante Saldanha da Gama	**50**	**LOTE 50 QUADRA 1366**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Fragata	**Pelotas**	**RS**	**96030570**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sobrado	**10.732**	**2° RGI de Pelotas - RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 500.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 340.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Médio
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
2

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
4

13 - N° de Vagas Cobertas
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
241,16

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
241,16

21 - Área Averbada (em m²)
241,16

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
Sala de estar	1	Madeira	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Sala de jantar	1	Madeira	Pintura	Pintura
Dormitório	3	Taco	Pintura	Pintura
Banheiro social	2	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Suíte	1	Taco	Pintura	Pintura
Banheiro - suíte	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura

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
Parque

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)
357,00

04 - Testada/Frente (em metros)
8,50

05 - Fundos (em metros)
8,50

06 - Lado Direito (em metros)
42,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
42,00

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?
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
ROMULO RODEGHIERO RODRIGUES

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(11) 11111-1111

04 - Observações Finais
Dados obtidos na matrícula de n° 10.732 do 2° RGI de Pelotas - RS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 650.000,00



Endereço
Rua Prudente de Morães, 150 , Fragata

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
240,00	**R$ 650.000,00**

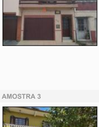
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
130,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-240m2-venda-RS650000-id-2864129955/

AMOSTRA 2

R$ 600.000,00



Endereço
Avenida Brasil, 574 , Fragata

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
209,00	**R$ 600.000,00**

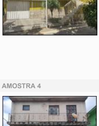
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
140,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-209m2-venda-RS600000-id-2864129365/

AMOSTRA 3

R$ 650.000,00



Endereço
Rua Ulysses Batinga, 1021 , Fragata

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

Área privativa	Valor
293,00	**R$ 650.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
170,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-293m2-venda-RS650000-id-2700042010/

AMOSTRA 4

R$ 570.000,00



Endereço
Rua Dois, s/n , Fragata

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

Área privativa	Valor
213,00	**R$ 570.000,00**

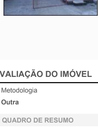
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular/Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-213m2-venda-RS570000-id-2836584622/

AMOSTRA 5

R$ 485.000,00



Endereço
Avenida Imperador Dom Pedro I, 1742 , Fragata

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**1**	**4**

Área privativa	Valor
260,00	**R$ 485.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
170,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fragata-bairros-pelotas-com-garagem-260m2-venda-RS485000-id-2864129662/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 500.000,00**
Fator de liquidez	**0,6800**
Valor de venda forçada	**R$ 340.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 500.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 19 de Maio 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



Logradouro



Logradouro



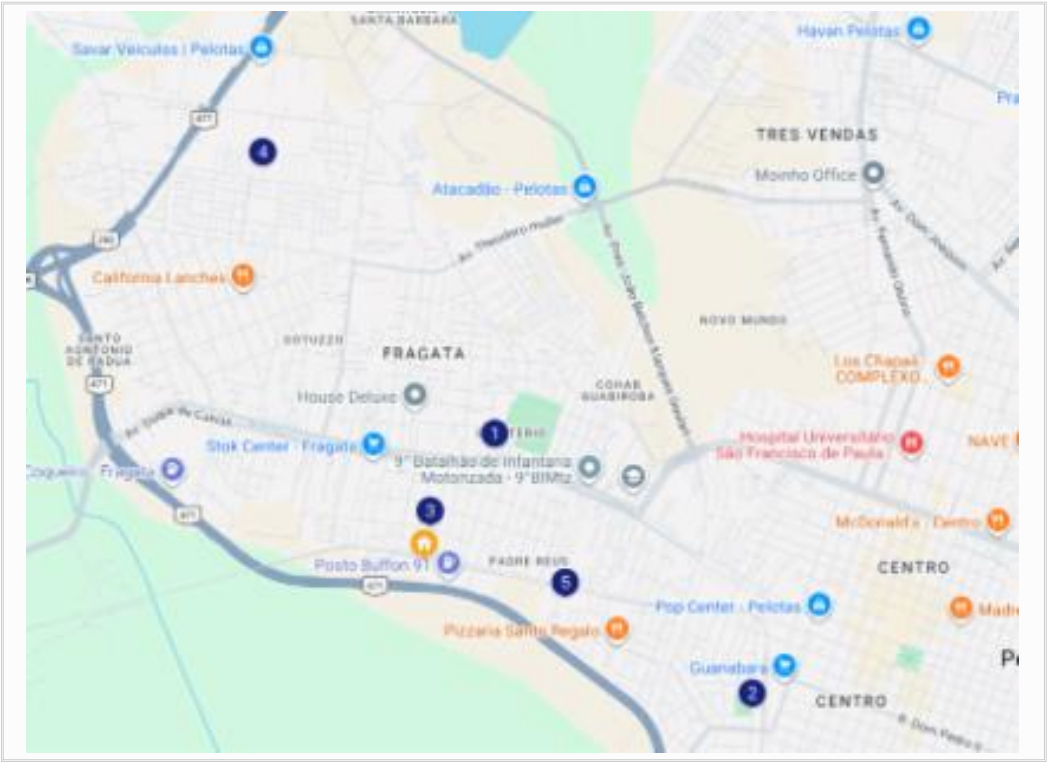
Terreno visinho



Terreno visinho



Numeração predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data	abr-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Prudente de Morães	Nº :	150		
Bairro:	Fragata	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	240,00	Área de Terreno (m²)	130,00		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R$)	R$ 650.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.708,33		
Fonte/ telefone:	Requinte Imóveis - Tel.: 53 3225-4499	Status:	Oferta		

Sobrado com 04 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar/jantar, cozinha, bwc social, área de serviço e vaga de garagem.



Amostra n.º 2

Data	abr-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Avenida Brasil	Nº :	574		
Bairro:	Fragata	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	209,00	Área de Terreno (m²)	140,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	2	N.º vagas	2
Valor total (R$)	R$ 600.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.870,81		
Fonte/ telefone:	Requinte Imóveis - Tel.: 53 3225-4499	Status:	Oferta		

Sobrado com 04 dormitórios (sendo 02 suíte), sala de estar/jantar, cozinha, bwc social, área de serviço e vaga de garagem.



Amostra n.º 3

Data	abr-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Ulysses Batinga	Nº :	1021		
Bairro:	Fragata	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	293,00	Área de Terreno (m²)	170,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R$)	R$ 650.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.218,43		
Fonte/ telefone:	Proper Consultoria Imobiliaria - Tel.: 53 3028-0007	Status:	Oferta		

Sobrado com 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar/jantar, cozinha, bwc social, área de serviço e vaga de garagem.



Amostra n.º 4

Data	abr-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Dois	Nº :	s/n		
Bairro:	Fragata	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	213,00	Área de Terreno (m²)	360,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R$)	R$ 570.000,00	Valor unitário (R$/m²)	2.676,06		
Fonte/ telefone:	Map Corretores - Tel.: 53 98118-4294	Status:	Oferta		

Sobrado com 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar/jantar, cozinha, bwc social, área de serviço e vaga de garagem.



Amostra n.º 5

Data	abr-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Avenida Imperador Dom Pedro I	Nº :	1742		
Bairro:	Fragata	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	260,00	Área de Terreno (m²)	170,00		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	4
Valor total (R$)	R$ 485.000,00	Valor unitário (R$/m²)	1.865,38		
Fonte/ telefone:	Requinte Imóveis - Tel.: 53 3225-4499	Status:	Oferta		

Sobrado com 03 dormitórios, sala de estar/jantar, cozinha, bwc social, área de serviço e vaga de garagem.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	*Endereço*	*Área Construída (m²)*	*Área de Terreno (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*	*Terreno*	*Vaga*		
Aval.	Rua Almirante Saldanha da Gama, 50	*241,16*	*357,00*	*2*	*2*	*0*	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,77*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Prudente de Morães	240,00	130,00	2	3	1	650.000,00	2.708,33	0,90	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	2.119,13	2.119,13
2	Avenida Brasil	209,00	140,00	2	2	2	600.000,00	2.870,81	0,90	1,00	0,98	0,93	1,00	1,00	1,00	2.316,30	2.316,30
3	Rua Ulysses Batinga	293,00	170,00	2	2	1	650.000,00	2.218,43	0,90	1,00	1,02	0,93	1,00	1,00	1,00	1.895,43	1.895,43
4	Rua Dois	213,00	360,00	2	2	1	570.000,00	2.676,06	0,90	1,00	0,98	1,06	1,00	1,00	1,00	2.465,35	2.465,35
5	Avenida Imperador Dom Pedro I	260,00	170,00	4	3	0	485.000,00	1.865,38	0,90	1,00	1,01	0,93	1,00	1,00	1,00	1.577,85	1.577,85
							Unitário seco médio	2.467,80								2.074,81	2.074,81

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	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	23,13%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	2.074,81
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	2.697,25
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	1.452,37

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	2074,81	
Desvio Padrão	350,6951804	
Coeficiente de Variação	16,9025229	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	2.314,77	0,1157
Limite Inferior (R$/m²)	1.834,85	-0,1157
Intervalo de Confiabilidade	23,13%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	241,16
Unitário (R$/m²)	2.074,81
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	500.361,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	241,16
Unitário (R$/m²)	2.073,31
Valor de Mercado para Venda (R$)	500.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	340.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 500.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.200,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40%	ao mês	Inflação média ao ano	3,81%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	12,47%	ao ano
Total 1		**0,67%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,98%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,65% 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. 68,00% **R$ 340.000,00**