LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAQ7038
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010122297**	**12/03/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Gregorio Berto Roça**	**PR-85473/D**
Proponente		CPF/CNPJ
CÁSSIOS ROBERTO MAITO DE GRANDI		**765.195.970-15**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua João Amandio Sperb	**259**	**Sala 05 - Ed. comercial e Residencial Rassimeri**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Gaurama**	**RS**	**99830000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sala Comercial	**21.193**	**1º CRI de Gaurama - RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 530.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 375.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sala Comercial

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

05 - Ano Construção

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)
163,22

19 - Área Comum (em m²)
92,23

20 - Área Total (em m²)
255,45

21 - Área Averbada (em m²)
255,45

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
Misto

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Vigilância Eletrônica

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 - Fração ideal (em %)
4,61

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?
Não

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

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

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

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

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

15 - 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 21.193 do 1º CRI de Gaurama - RS.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, desta forma as informações contidas neste laudo são referentes a observações externas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 550.000,00



Endereço
Rua Vereador Armando Moron, S/N , Centro

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

Área privativa	Valor
140,00	**R$ 550.000,00**

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

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

URL
https://imobiliariacottage.com.br/site/imovel/sala-comercial---rua-vereador-armando-moron--gaurama-rs?id=16525/

AMOSTRA 2 — R$ 200.000,00



Endereço
Rua José Bonifácio, 241 , Centro

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

Área privativa	Valor
40,90	**R$ 200.000,00**

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

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

URL
https://www.portaldosimoveis.net/site/imovel/sala-comercial-no-centro-de-gaurama-rs?id=574/

AMOSTRA 3 — R$ 270.000,00



Endereço
Rua João Amandio Sperb, 259 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
42,60	**R$ 270.000,00**	**R$ 6.338,03**

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

URL
https://www.portaldosimoveis.net/site/imoveis/searchadvanced?search=true&contratocomprar=true&cidade=16&tipo=13,10

AMOSTRA 4 — R$ 480.000,00



Endereço
Rua Alfredo Thulke, 285 , Centro

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

Área privativa	Valor
109,90	**R$ 480.000,00**

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

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

URL
https://www.imobiliariapiazza.com.br/imovel/venda-salas-terreas-em-erechim/edificio-mirage/588

AMOSTRA 5 — R$ 289.000,00

Endereço
Rua Raul de Miranda e Silva, 193 , Fátima

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

Área privativa	Valor
43,00	**R$ 289.000,00**

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

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

URL
https://www.colmeiaimoveiserexim.com.br/imovel/venda-salas-terreas-em-erechim/sala-comercial/1155

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 530.000,00**
Fator de liquidez	**0,7075**
Valor de venda forçada	**R$ 375.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 530.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 17 de Março de 2026

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



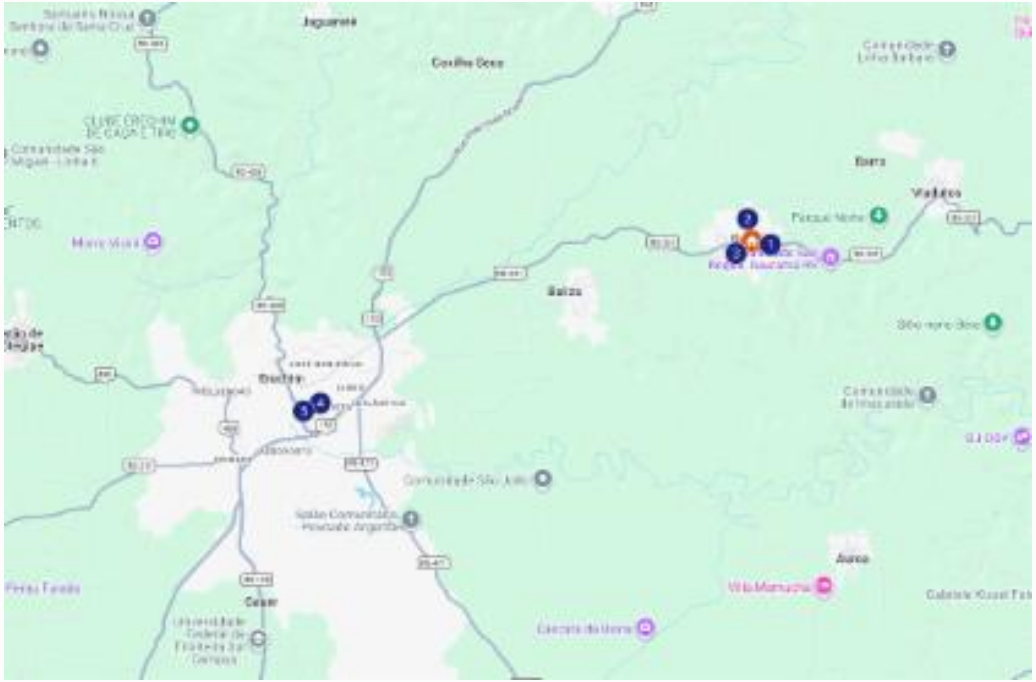
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	mar-26
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua Vereador Armando Moron			Nº :	S/N		
Bairro:	Centro			Cidade:	Gaurama	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	140,00			Área Total (m²)	-		
N.º Salas:	4	N.º Lavabos:	2	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 550.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.928,57		
Fonte/ telefone:	Imobiliaria Cottage	- Tel.:	54 98427-2737	Status:	Oferta		
Loja contendo: 04 salas comerciais e 2 lavabos.							



Amostra n.º 2						Data	mar-26
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua José Bonifácio			Nº :	241		
Bairro:	Centro			Cidade:	Gaurama	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Privativa (m²)	48,90			Área Total (m²)	-		
N.º Salas:	1	N.º Lavabos:	1	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 200.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.089,98		
Fonte/ telefone:	Imobiliaria Bernardon	- Tel.:	54 99999-8877	Status:	Oferta		
Loja contendo: 01 sala comerciai e lavabo.							



Amostra n.º 3						Data	mar-26
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua João Amandio Sperb			Nº :	259		
Bairro:	Centro			Cidade:	Gaurama	UF:	RS
Tipo:	Sala Comercial			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Privativa (m²)	42,60			Área Total (m²)	-		
N.º Salas:	1	N.º Lavabos:	1	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 270.000,00			Valor unitário (R$/m²)	6.338,03		
Fonte/ telefone:	Imobiliaria Bernardon	- Tel.:	54 99999-8877	Status:	Oferta		
Loja contendo: 01 sala comerciai e lavabo.							



Amostra n.º 4						Data	mar-26
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua Alfredo Thulke			Nº :	285		
Bairro:	Centro			Cidade:	Erechim	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	109,90			Área Total (m²)	-		
N.º Salas:	1	N.º Lavabos:	2	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 480.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.367,61		
Fonte/ telefone:	Piazza Imóveis	- Tel.:	54 3522-9460	Status:	Oferta		
Loja contendo: 01 sala comerciai e 02 lavabos.							



Amostra n.º 5						Data	mar-26
Empreendimento:	Edifício Residencial						
Endereço:	Rua Raul Miranda e Silva			Nº :	193		
Bairro:	Fátima			Cidade:	Erechim	UF:	RS
Tipo:	Loja			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	43,00			Área Total (m²)	-		
N.º Salas:	1	N.º Lavabos:	1	N.º vagas	0		
Valor total (R$)	R$ 289.000,00			Valor unitário (R$/m²)	6.720,93		
Fonte/ telefone:	Colméia Imóveis	- Tel.:	54 3522-5552	Status:	Oferta		
Loja contendo: 01 sala comerciai e lavabo.							

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 João Amândio Sperb, 259 - Sala 05*	*163,22*	*255,45*	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,83*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Vereador Armando Moron	140,00	-	0	4	2	550.000,00	3.928,57	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	3.134,17	3.134,17
2	Rua José Bonifácio	48,90	-	0	1	1	200.000,00	4.089,98	0,90	1,00	0,86	0,94	1,00	0,90	1,00	2.707,70	2.707,70
3	Rua João Amandio Sperb	42,60	-	0	1	1	270.000,00	6.338,03	0,90	1,00	0,71	0,94	1,00	1,00	1,00	3.828,08	3.828,08
4	Rua Alfredo Thulke	109,90	-	0	1	2	480.000,00	4.367,61	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	3.054,69	3.054,69
5	Rua Raul Miranda e Silva	43,00	-	0	1	1	289.000,00	6.720,93	0,90	0,90	0,72	1,00	1,00	0,90	1,00	3.510,19	3.510,19
							Unitário seco médio	5.089,02								3.246,97	3.246,97

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	18,22%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.246,97
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.221,06
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.272,88

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3246,97	
Desvio Padrão	432,2880233	
Coeficiente de Variação	13,31359928	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	3.542,75	0,0911
Limite Inferior (R$/m²)	2.951,18	-0,0911
Intervalo de Confiabilidade	18,22%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	163,22
Unitário (R$/m²)	3.246,97
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	529.970,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	163,22
Unitário (R$/m²)	3.247,15
Valor de Mercado para Venda (R$)	530.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	375.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 530.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.272,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	3,81%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	12,71%	ao ano
Total 1		**0,46%**	**ao mês**	**Total 2**	**1,00%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,46% 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. 70,75% **R$ 375.000,00**