LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL8339
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010087597**	**30/06/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
Claudio Silva De Melo		**505.939.510-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Padre Assis	**174**	**Loja 102**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Gaspar Dutra	**Santiago**	**RS**	**97700000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Loja Comercial/Agencia	**46.218**	**CRI de Santiago**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 370.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 220.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Loja

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
14

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
-

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
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
118.7

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
118.7

21 - Área Averbada (em m²)
118.7

22 - Área não Averbada (em m²)
0

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
Regular

11 - Infraestrutura
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
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
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

04 - Testada/Frente (em metros)
0

05 - Fundos (em metros)
0

06 - Lado Direito (em metros)
0

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0

08 - Fração ideal (em %)
25.67

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?
Não

05 - Observações
O IPTU informa a área total construída do condomínio. Sendo desconsiderada para fins de cálculo.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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?
Não

12 - Observações
Trata-se de uma loja.

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 46.218 do CRI de Santiago - RS.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa 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**	**1**	**0**

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

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

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

URL
https://www.miguelvieroimobiliaria.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-90m2-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**	**Nova|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**	**4**	**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.amiltonrs.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**	**1**	**0**

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

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|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$ 370.000,00**
Fator de liquidez	**0,5946**
Valor de venda forçada	**R$ 220.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 370.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 3 de Julho de 2025

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



Fachada



Fachada



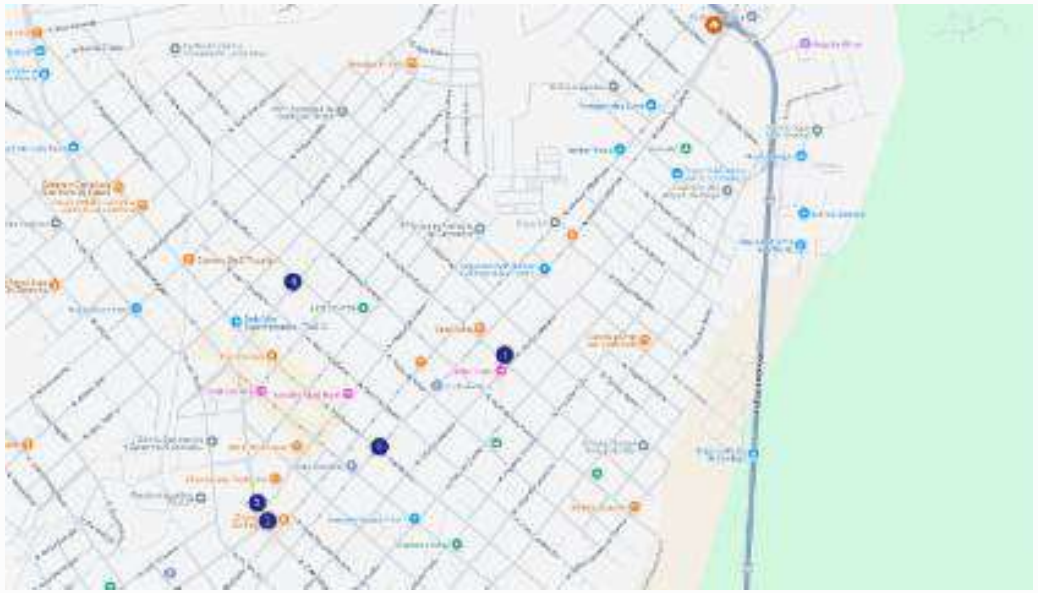
Fachada



Numeração predial



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	jul-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	jul-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	jul-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	jul-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	jul-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*	*118,70*	*118,70*	-	-	-	-	-	*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	0,97	0,88	1,00	1,00	1,00	2.449,69	2.449,69
2	Rua Sete de Setembro, 58	130,00	-	0	1	0	650.000,00	5.000,00	0,90	0,80	1,01	1,04	1,00	1,00	1,00	3.769,00	3.769,00
3	Rua Venâncio Aíres, 1362	97,80	-	0	1	0	450.000,00	4.601,23	0,90	0,80	0,98	0,83	1,00	1,00	1,00	2.698,09	2.698,09
4	Rua Barão do Ladário, 1265	424,51	-	0	2	4	1.400.000,00	3.297,92	0,90	0,90	1,17	1,04	1,00	1,00	1,00	3.242,59	3.242,59
5	Rua Bento Gonçalves	80,00	-	0	1	1	450.000,00	5.625,00	0,90	0,85	0,95	0,83	1,00	1,00	1,00	3.417,66	3.417,66
							Unitário seco médio	4.415,94								3.115,40	3.115,40

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$/m²)	3.115,40
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.050,03
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.180,78

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3115,40	
Desvio Padrão	536,665783	
Coeficiente de Variação	17,22619814	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	3.482,61	0,1179
Limite Inferior (R$/m²)	2.748,20	-0,1179
Intervalo de Confiabilidade	23,57%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	118,70
Unitário (R$/m²)	3.115,40
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	369.799,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	118,70
Unitário (R$/m²)	3.117,10
Valor de Mercado para Venda (R$)	370.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	220.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 370.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	888,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,45%	ao mês	Inflação média ao ano	5,32%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,17%	ao mês	Custo financeiro	11,09%	ao ano
Total 1		**0,62%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,50% 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. 59,46% **R$ 220.000,00**