LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS2076
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010201758**	**21/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
ANA MARIA SOARES SOZO		**276.745.920-49**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ângelo Balbinotti	**290**	**Lote 19 - Quadra 06**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Seca	**Caxias do Sul**	**RS**	**95140000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**15.797**	**2º CRI de Caxias do Sul/RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
504,00m²	**125,50m²**
R$ 319,60/m²	**R$ 1.904,55/m²**
R$ 161.076,63	**R$ 239.021,51**

VALOR DE MERCADO
R$ 400.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 280.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
30

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Madeira

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Outro - Madeira sem pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
0,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
125,50

21 - Área Averbada (em m²)
125,50

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. Há 3 grandes eixos vários próximos ao local que além de se destacarem, são as principais vias de acesso ao imóvel: Rod. Rota do Sol (200 m aproximadamente), Estr. Mun. Volmir Citon (500 m aproximadamente) e Estr. Mun. Patrício Pasquali (700 m aproximadamente).

O imóvel está aproximadamente a 750 m do Mercado do Leandro, a 650 m da Sub Prefeitura de Vila Seca e a 600 m da EMEF Érico Veríssimo. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
504,00

04 - Testada/Frente (em metros)
13,50

05 - Fundos (em metros)
12,70

06 - Lado Direito (em metros)
38,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
40,00

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?
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 - Lucas Nardin

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Lucas Nardin

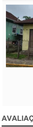
03 - Contato Telefônico Acompanhante
(54) 98435-7239

04 - Observações Finais
O imóvel encontra-se habitado e a vistoria ocorreu de maneira externa. Para fins de avaliação foram consideradas as áreas de terreno e construção informadas na matrícula nº 15.797. O número predial informado na documentação fornecida diverge do número gravado na fachada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 255.000,00



Endereço
Rua Ângelo Balbinotti, s/n , Vila Seca

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 255.000,00

Área do terreno
1100,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Aclive até 10%

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-1100m-plano-cercado-centro-de-vila-3004000943.html?s_src=Listado&s_pg=1&s_pos=14

AMOSTRA 2

R$ 300.000,00



Endereço
Rua Octávio Medeiros, s/n , Vila Seca

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 300.000,00

Área do terreno
849,39

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-seca-bairros-caxias-do-sul-venda-RS300000-id-2144734916/?source=ranking%3Cp

AMOSTRA 3

R$ 170.000,00



Endereço
Rua Rudimar Antonio Thomazoni, s/n , Ana Rech

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 170.000,00

Área do terreno
337,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive até 5%

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ana-rech-bairros-caxias-do-sul-337m2-venda-RS170000-id-2631224529/?source=ranking%3Cp

AMOSTRA 4

R$ 245.000,00



Endereço
Rua Félix Fabro, s/n , Ana Rech

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R$ 245.000,00

Área do terreno
360,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive até 5%

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ana-rech-bairros-caxias-do-sul-360m2-venda-RS245000-id-2736090380/?source=ranking%3Cp

AMOSTRA 5

R$ 585.000,00



Endereço
Rua Benita Faccioli, 1288 , Ana Rech

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
1

Área privativa
160,00

Valor
R$ 585.000,00

Idade aparente
25

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
585,80

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
https://www.chavesnaramo.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-ana-rech-585m2-RS5850000/id-2869991/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1							
2							
3							
4							
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	125,50	R$ 2.817,46	0,91	0,259	R$ 1.904,55	R$ 239.021,51
1						
2						
3						
4						
5	100,00	R$ 2.817,46	1,20	0,209	R$ 2.674,33	R$ 267.433,30

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	1100,00	R$ 255.000,00	R$ 231,82	1,00	0,85	1,10	1,05	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 226,60
2	849,39	R$ 300.000,00	R$ 353,19	1,00	0,85	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R$ 321,23
3	337,00	R$ 170.000,00	R$ 504,45	0,75	0,85	0,95	1,05	-	-	-	-	-	-	0,750	S	R$ 321,59
4	360,00	R$ 245.000,00	R$ 680,56	0,70	0,85	0,92	1,05	-	-	-	-	-	-	0,670	S	R$ 387,58
5	585,80	R$ 317.566,70	R$ 542,11	0,70	0,85	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	0,740	S	R$ 340,99

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 319,60**	**R$ 223,72**	**R$ 415,48**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 319,60**	**R$ 279,50**	**R$ 359,69**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
58,5946	**18,3339**	**1,53**	**0,2609**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
504,00	**R$ 319,60**	**R$ 161.076,63**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
125,50	**R$ 1.904,55**	**R$ 239.021,51**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 400.098,14**
Fator de ajuste do mercado	**1,0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 400.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 280.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 400.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 29 de Maio de 2026

Franz Omar Gomez Flores
5069767187

- 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 / Data e Hora



Fachada



Rua Lado Direito



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Esquerdo



Confrontante Esquerdo



Mapa dos Elementos



Mapa de Localização