LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU0319
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010465783**	**13/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
MICKAEL NICOLAS ROCHA		**106.771.069-80**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Monte Belo	**472**	**Casa 4**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Fidélis	**Blumenau**	**SC**	**89060058**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**47518**	**3º Registro de imóveis de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 371.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 260.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

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
2

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
1

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)
71,83

19 - Área Comum (em m²)
2,09

20 - Área Total (em m²)
73,93

21 - Área Averbada (em m²)
73,93

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

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
R$ 0,00

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
-

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
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
Crescente

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)
399,00

04 - Testada/Frente (em metros)
14,00

05 - Fundos (em metros)
14,00

06 - Lado Direito (em metros)
28,50

07 - Lado Esquerdo (em metros)
28,50

08 - Fração ideal (em %)
25,06

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 500.000,00



Endereço
R. Guilherme Scharf, 3271 , Fidélis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
79,00	**R$ 500.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
79,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-mobiliado-fidelis-blumenau-sc-79m2-id-2863655160/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 420.000,00



Endereço
R. Monte Belo, 120 , Fidélis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
70,00	**R$ 420.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
70,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-fortaleza-alta-bairros-blumenau-com-garagem-70m2-venda-RS420000-id-2896809609/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 370.000,00



Endereço
R. Theodoro Pasold, 379 , Fortaleza

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
74,00	**R$ 370.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
91,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-fortaleza-blumenau-sc-3035063715.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=bdcee203-5acb-40a3-8fc8-3605a2a4aa99

AMOSTRA 4 — R$ 503.089,00



Endereço
R. Monte Belo, 506 , Fortaleza Alta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**1**

Área privativa	Valor
107,00	**R$ 503.089,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
107,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-blumenau-fortaleza-alta-RS503089/id-44135373/

AMOSTRA 5

R$ 400.000,00



Endereço
R. Theodor Kleine, 145 , Fortaleza Alta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 400.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
90,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-fortaleza-alta-bairros-blumenau-com-garagem-90m2-venda-RS400000-id-2853929527/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 371.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 260.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 371.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 47.518 do 3º Ofício de Registro de Imóveis - Comarca de Blumenau/SC: área privativa com 71,83 m², área comum de 2,0940 m², área total de 73,93 m², fração ideal de 0,2506 do terreno de 399,00 m² (equivalente a 99,98 m²).
- Informações extraídas do Cadastro do Imóvel nº 369141: Terreno com 399,00m² e Construção com 73,93 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 71,83 m² e área de terreno de 99,98 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R$90.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$4.000,00 a R$5.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

- Casa averbada como condomínio, porém, verificou-se durante a vistoria que trata-se de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum, somente fração ideal de terreno.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 11 de Setembro de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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



IDENTIFICAÇÃO CASA



IDENTIFICAÇÃO RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



MEDIDORES



MEDIDORES



LOCALIZAÇÃO


Linda Sereia Ft
R. Theodoro Pasold
Rota Austral
Jota Churrasqueiro
Assador para eventos
Thabrulai
Rancho do Zé eventos
Blutech Maquinas Têxteis
- Corte Automático
GELOSEIMAS
Transportes Gritsch
Talharia Corte Star

MAPA

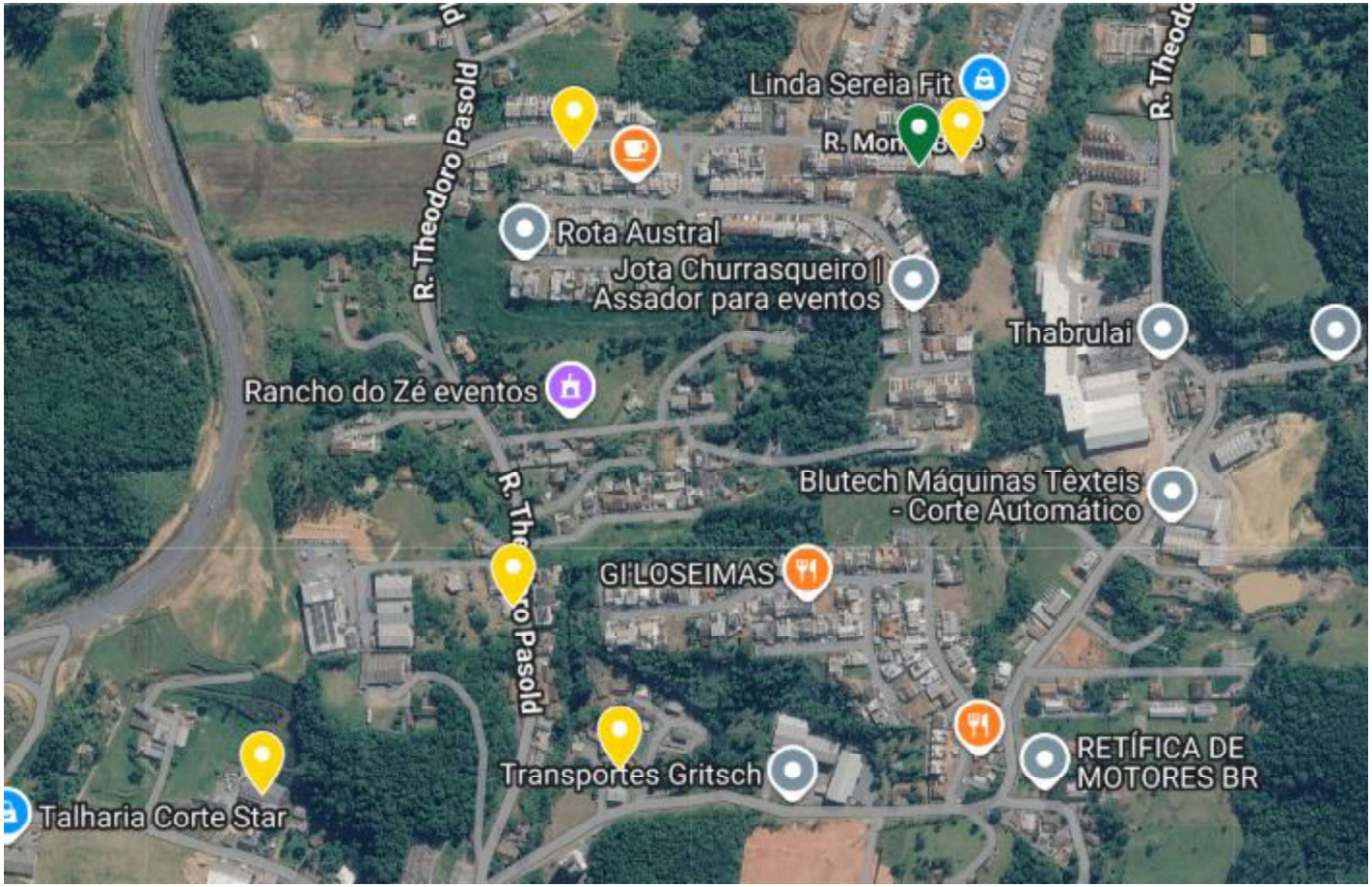
Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	R. Guilherme Scharf, 3271 - Fidélis, Blumenau - SC, 89062-000	Abelardo Imóveis (47) 3335-9696	500.000,00	79,00	79,00	Normal	0,90	5.696,20	Casa Padrão Médio	2,154	1	70	a	0,994	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	agosto-26
2	R. Monte Belo, 120 - Fidélis, Blumenau - SC, 89060-058	Orbi Imóveis (47) 3321-4200	420.000,00	70,00	70,00	Normal	0,90	5.400,00	Casa Padrão Médio	2,154	1	70	a	0,994	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	agosto-26
3	R. Theodoro Pasold, 379 - Fortaleza, Blumenau - SC, 89060-078	Kammer Imóveis (47) 99156-0651	370.000,00	91,00	74,00	Normal	0,90	4.500,00	Casa Padrão Médio	2,154	1	70	a	0,994	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	agosto-26
4	R. Monte Belo, 506 - Fortaleza Alta, Blumenau - SC, 89060-058	Estação Imóveis (42) 3524-2550	503.089,00	107,00	107,00	Normal	0,90	4.231,59	Casa Padrão Médio	2,154	1	70	a	0,994	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	agosto-26
5	R. Theodor Kleine, 145 - Fortaleza Alta, Blumenau - SC, 89060-070	Avalie Negócios Imobiliários (47) 3330-0070	400.000,00	90,00	90,00	Normal	0,90	4.000,00	Casa Padrão Médio	2,154	5	70	b	0,967	75%	Privilegiada	10,00	Não	25%	agosto-26
AV	**R. Monte Belo, 472 - Fortaleza Alta, Blumenau - SC, 89060-058**	-	-	**99,98**	**71,83**	-	-	-	**Casa Padrão Médio**	**2,154**	**5**	**70**	**b**	**0,967**	-	**Privilegiada**	**10,00**	**Não**	-	-

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	R. Guilherme Scharf, 3271 - Fidélis, Blumenau - SC, 89062-000	500.000,00	79,00	5.696,20	75%	0,973	1,000	1,024	1,086	25%	1,000	1,000	5.696,20	510,80	6.207,00	1,090	6.207,00
2	R. Monte Belo, 120 - Fidélis, Blumenau - SC, 89060-058	420.000,00	70,00	5.400,00	75%	0,973	1,000	0,994	1,086	25%	1,000	1,000	5.400,00	319,52	5.719,52	1,059	5.719,52
3	R. Theodoro Pasold, 379 - Fortaleza, Blumenau - SC, 89060-078	370.000,00	74,00	4.500,00	75%	0,973	1,000	1,007	1,031	25%	1,000	1,000	4.500,00	82,54	4.582,54	1,018	4.582,54
4	R. Monte Belo, 506 - Fortaleza Alta, Blumenau - SC, 89060-058	503.089,00	107,00	4.231,59	75%	0,973	1,000	1,051	1,086	25%	1,000	1,000	4.231,59	493,74	4.725,33	1,117	4.725,33
5	R. Theodor Kleine, 145 - Fortaleza Alta, Blumenau - SC, 89060-070	400.000,00	90,00	4.000,00	75%	1,000	1,000	1,058	1,086	25%	1,000	1,000	4.000,00	576,71	4.576,71	1,144	4.576,71
Média															5.162,22	-	5.162,22

Valor unitário Saneado (R$/m²)	**5.162,22**
Desvio Padrão	753,64
Saneamento 30%	6.710,89
Saneamento -30%	3.613,55
Coeficiente de variação final	14,60%
Coeficiente de variação inicial	15,60%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	753,64
(1/2) ^ y	2,24
e	516,68
Amplitude do intervalo de confiança	**20,02%**

Valor de Mercado	R$	370.802,33
Valor de mercado arredondado	**R$**	**371.000,00**


Linda Sereia Fit
R. Theodoro Pasold
Rota Austral
Jota Churrasqueiro | Assador para eventos
Thabrulai
Rancho do Zé eventos
Blutech Máquinas Têxteis - Corte Automático
GI LOSEIMAS
Transportes Gritsch
RETÍFICA DE MOTORES BR
Talharia Corte Star