

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010281858	Data Solicitação 18/11/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente RUDIMAR ASSIS DA SILVA E SILVA		CPF/CNPJ 449.082.880-20

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua JOÃO FORNARI	Número 224	Complemento	
Bairro BARRETO	Município Triunfo	UF RS	CEP 95840000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 6.799	Núm. Registro de Imóveis CRI de Triunfo\RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

1572,59m²

R\$ 196,24/m²

R\$ 308.610,55

ÁREA CONSTRUÍDA

217,41m²

R\$ 841,08/m²

R\$ 182.859,84

VALOR DE MERCADO

R\$ 491.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 344.000,00

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 Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 217,41
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 217,41
21 - Área Averbada (em m²) 271,41	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
	imóvel (sem vistoria interna)	1	cerâmica	pintura	forro pvc

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Declive (< 10%)	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 1.572,59	04 - Testada/Frente (em metros) 25,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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? Não
07 - Observações Vistoria realizada de forma externa	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
09 - Observações Vistoria realizada de forma externa	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
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 habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Cívil? 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 Coordenadas do imóvel : - 29.8663606, - 51.7141183 Casa Nº 224 situado à R. da Ponte, - Triunfo, RS, 95840-000 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº6799. Matrícula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 1903000. Rua do avaliando não possui placa de logradouro, mas foi possível verificar o nome da rua do mesmo pela vista área que corresponde com as informações descritas nas documentações. Imóvel vinculado conforme análise do laudo anterior.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 549.000,00
	Endereço Av. Belo Ferreira,, 0 , Vila Olaria Tipo de Imóvel Casa Área privativa 120,00 Idade aparente 25 Área do terreno 678,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-historica-no-bairro-centro-em-triunfo-3012194907.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=1
AMOSTRA 2	R\$ 700.000,00
	Endereço Br 410, 0 , Triunfo Tipo de Imóvel Casa Área privativa 120,00 Idade aparente 40 Área do terreno 2700,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-em-vendinha-zona-rural-3012109560.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2
AMOSTRA 3	R\$ 800.000,00
	Endereço rua MARECHAL DEODORO, 0/0 , Centro Tipo de Imóvel Casa Área privativa 200,00 Idade aparente 25 Área do terreno 1600,00 URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-bairro-centro-29373709072.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=3
AMOSTRA 4	R\$ 309.000,00
	Endereço Centro, 0 , Triunfo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 685,00 URL https://www.degabrietzke.com.br/imovel/2675180/terreno-venda-triunfo-rs-centro
AMOSTRA 5	R\$ 280.000,00
	Endereço Centro, 0 , Triunfo Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 724,22 URL https://www.degabrietzke.com.br/imovel/2675083/terreno-venda-triunfo-rs-centro

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	40	Reparo importantes	60	66,67	0,526	20	0,632
1	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250
2	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
3	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	217,41	R\$ 2.718,20	0,84	0,632	R\$ 841,08	R\$ 182.859,84
1	120,00	R\$ 2.718,20	1,37	0,250	R\$ 2.792,95	R\$ 335.154,06
2	120,00	R\$ 2.718,20	0,91	0,454	R\$ 1.350,56	R\$ 162.067,78
3	200,00	R\$ 2.718,20	0,91	0,250	R\$ 1.855,17	R\$ 371.034,30
4						
5						

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	678,00	R\$ 213.845,94	R\$ 315,41	1,00	0,90	0,89	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	0,640	S	R\$ 181,67
2	2700,00	R\$ 537.932,22	R\$ 199,23	1,00	0,90	1,15	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	0,900	S	R\$ 161,38
3	1600,00	R\$ 428.965,70	R\$ 268,10	1,00	0,90	1,02	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	0,770	S	R\$ 185,80
4	685,00	R\$ 309.000,00	R\$ 451,09	1,00	0,90	0,85	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	0,600	S	R\$ 243,59
5	724,22	R\$ 280.000,00	R\$ 386,62	1,00	0,90	0,85	1,00	1,00	0,75	1,00	-	-	-	0,600	S	R\$ 208,78

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Fator Extra I), F6 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 196,24	R\$ 137,37	R\$ 255,12

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 196,24	R\$ 174,78	R\$ 217,71
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
31.3679	15.9842	1.53	0.2187

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
1572,59	R\$ 196,24	R\$ 308.610,55
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
217,41	R\$ 841,08	R\$ 182.859,84

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 491.470,39
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 491.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 344.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 491.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Fator Extra I - LOCALIZAÇÃO

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 de Dezembro de 2025

ENY KAORI UONO SANCHEZ
 5061102131

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.

19/11/2025 12:48

29°51'58"S / 51°42'50"W



fachada do avaliando

19/11/2025 12:48

29°51'58"S / 51°42'50"W



fachada do avaliando

19/11/2025 12:48

29°51'58"S / 51°42'50"W



fachada do avaliando

19/11/2025 12:48

29°51'58"S / 51°42'50"W



fachada do avaliando

19/11/2025 12:51

29°51'58"S / 51°42'50"W



fachada do avaliando

19/11/2025 12:46

29°52'0"S / 51°42'39"W



vista da rua

19/11/2025 12:50

29°51'58"S / 51°42'54"W



vista da rua



vista da rua

19/11/2025 12:47

29°51'58"S / 51°42'50"W



vista da rua

19/11/2025 12:48

29°51'58"S / 51°42'51"W



vizinho

19/11/2025 12:48

29°51'58"S / 51°42'51"W



vizinho

19/11/2025 12:48

29°51'58"S / 51°42'51"W



vizinho

19/11/2025 12:49

29°51'58"S / 51°42'51"W



vizinho



vizinho



Croqui de localização do avaliando



Croqui de localização das amostras