

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010363193	Data Solicitação 20/03/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente MARCIO VANDIR COLOMBO	CPF/CNPJ 765.462.410-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua do Amor-Perfeito	Número 3748	Complemento LT 01 - QD 05		
Bairro Capão Novo	Município Capão da Canoa	UF RS	CEP 94696000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 29.932	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Capão da Canoa		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.400.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 950.000,00

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)

10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Residencial

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)

237,63

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

237,63

21 - Área Averbada (em m²)

237,63

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
Vistoria externa	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

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

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

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-alto

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300,00

04 - Testada/Frente (em metros)

12,00

05 - Fundos (em metros)

12,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

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?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - 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 29.932 do 1º CRI de Capão da Canoa/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.800.000,00



Endereço

Rua do Amor Perfeito, 3020 , Capão Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	2

Área privativa	Valor
299,00	R\$ 1.800.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-capao-novo-bairros-capao-da-canoa-com-garagem-299m2-venda-RS1800000-id-2833214619/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 860.000,00



Endereço

Rua das Rosas, 843 , Capão Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
157,00	R\$ 860.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-3-quartos-mobiliada-c-suite-190m-2-vagas-de-3008009058.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Piscina&n_pg=4&n_pos=7

AMOSTRA 3

R\$ 1.200.000,00



Endereço

Rua do Amor Perfeito, 4060 , Capão Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	6	3	2

Área privativa	Valor
236,00	R\$ 1.200.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-capao-novo-capao-da-canoa-3000557597.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=3&n_pos=9

AMOSTRA 4

R\$ 1.960.000,00



Endereço

Rua do Amor Perfeito, 171 , Capão Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2

Área privativa	Valor
251,99	R\$ 1.960.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-capao-da-canoa-zona-nova-1m2-RS1960000/id-39516707/

AMOSTRA 5

R\$ 1.290.000,00



Endereço

Rua das Margaridas, s/n , Capão Novo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	4	2

Área privativa	Valor
250,00	R\$ 1.290.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rs-capao-da-canoa-araca-360m2-RS1290000/id-39037531/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Outra

III

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.400.000,00
Fator de liquidez	0,6786
Valor de venda forçada	R\$ 950.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.400.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 24 de Março de 2026



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



Logradouro



Logradouro



Logradouro



ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1				Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:		Rua do Amor Perfeito		Nº : 3020		
Bairro:		Capão Novo	Cidade:	Capão da Canoa	UF: RS	
Tipo:		Casa	Padrão de construção:		Médio-alto	
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 10		
Área Construída (m²)		299,00		Área de Terreno (m²) 300,00		
N.º dormitórios 0		N.º Suítes: 4		N.º vagas 2		
Valor total (R\$)		R\$ 1.800.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 6.020,07		
Fonte/ telefone:		Crédito Real - Capão - Tel.: 51 3142-4000		Status: Oferta		
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 04 suítes, bwc suíte e área de serviço.						





Amostra n.º 2				Data	
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:		Rua das Rosas		Nº : 843	
Bairro:		Capão Novo	Cidade:	Capão da Canoa	UF: RS
Tipo:		Casa	Padrão de construção:		Médio-alto
Estado de conservação		Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):		12
Área Construída (m²)		157,00	Área de Terreno (m²)		300,00
N.º dormitórios 0		N.º Suítes: 3	N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 860.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		5.477,71
Fonte/ telefone:		Crédito Real - Exclusive - Tel.: 51 99887-6416		Status: Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 suítes, bwc suíte e área de serviço.					



	Amostra n.º 3				Data	mar-26	
	Empreendimento: Unidade Isolada						
	Endereço:		Rua do Amor Perfeito		Nº :	4060	
	Bairro:		Capão Novo		Cidade:	Capão da Canoa	UF: RS
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio
	Estado de conservação		Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):		15
	Área Construída (m²)		236,00		Área de Terreno (m²)		300,00
	N.º dormitórios 4		N.º Suítes: 2		N.º vagas		2
	Valor total (R\$)		R\$ 1.200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.084,75
	Fonte/ telefone:		Soberana Imóveis		- Tel.: 51 3416-3000		Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 06 dormitórios (sendo 02 suíte), bwc social e área de serviço.							



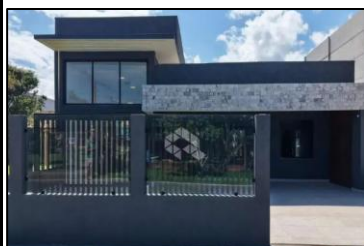


Amostra n.º 4					Data	mar-26			
Empreendimento: Unidade Isolada									
Endereço:		Rua do Amor Perfeito			Nº :		171		
Bairro:		Capão Novo		Cidade:		Capão da Canoa		UF:	RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio-alto			
Estado de conservação			Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		1		
Área Construída (m²)			251,99		Área de Terreno (m²)		300,00		
N.º dormitórios			0	N.º Suítes:		3	N.º vagas		2
Valor total (R\$)			R\$ 1.960.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			7.778,09	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Libertas			- Tel.: 51 3022-0200		Status:		Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 suítes, bwc suíte e área de serviço.									





Amostra n.º 5					Data	mar-26
Empreendimento:		Unidade Isolada				
Endereço:	Rua do Amor Perfeito			Nº :	s/n	
Bairro:	Capão Novo		Cidade:	Capão da Canoa	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio-alto		
Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)		250,00	Área de Terreno (m²)	360,00		
N.º dormitórios 0		N.º Suítes: 4	N.º vagas		2	
Valor total (R\$)		R\$ 1.290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		5.160,00	
Fonte/ telefone:	Crédito Real - Capão - Tel.: 51 3142-4000			Status:	Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 04 suítes, bwc suíte e área de serviço.						



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno	Vaga		
Aval.	Rua do Amor Perfeito, 3748	237,63	300,00	2	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua do Amor Perfeito	299,00	300,00	2	0	4	1.800.000,00	6.020,07	0,95	1,00	1,03	0,98	1,00	1,00	1,00	5.783,66	5.783,66
2	Rua das Rosas	157,00	300,00	2	0	3	860.000,00	5.477,71	0,95	1,15	0,95	1,01	1,00	1,00	1,00	5.755,67	5.755,67
3	Rua do Amor Perfeito	236,00	300,00	2	4	2	1.200.000,00	5.084,75	0,95	1,00	1,00	1,13	1,20	1,00	1,00	6.571,61	6.571,61
4	Rua do Amor Perfeito	251,99	300,00	2	0	3	1.960.000,00	7.778,09	0,95	1,10	1,01	0,90	0,90	1,00	1,00	6.600,12	6.600,12
5	Rua do Amor Perfeito	250,00	360,00	2	0	4	1.290.000,00	5.160,00	0,95	1,10	1,01	0,88	1,00	0,98	1,00	4.747,28	4.747,28
Unitário seco médio								5.904,12								5.891,67	5.891,67

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 fator e analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	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			17,63%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.891,67
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.659,17
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	4.124,17

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5891,67	
Desvio Padrão	758,9478481	
Coefficiente de Variação	12,88171688	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	6.410,97	0,0881
Limite Inferior (R\$/m²)	5.372,37	-0,0881
Intervalo de Confiabilidade	17,63%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	237,63
Unitário (R\$/m²)	5.891,67
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.400.037,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	237,63
Unitário (R\$/m²)	5.891,51
Valor de Mercado para Venda (R\$)	1.400.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	950.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 1.400.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	3.360,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano	3,81%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	12,47%	ao ano
Total 1		0,67% ao mês	Total 2	0,98%	ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,65% 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.				67,86%	R\$ 950.000,00