LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT0681
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010350939**	**30/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**5062265096**
Proponente		CPF/CNPJ
ANTONIO CARLOS GOMES HOFMEISTER		**432.599.360-68**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Domingos Martins	**979**	**Apto. 1202, Ed. Resd. Calhandra**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Canoas**	**RS**	**92010170**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**53.580**	**CRI de Canoas/RS**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 943.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 660.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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
1

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
Aluminio

18 - Área Privativa (em m²)
182,95

19 - Área Comum (em m²)
53,02

20 - Área Total (em m²)
235,97

21 - Área Averbada (em m²)
235,97

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
Interfone
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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 - Fração ideal (em %)
3,12

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 matricula 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
-

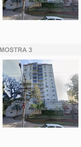
03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 1.070.000,00



Endereço
Rua Domingos Martins, 979 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	4	3

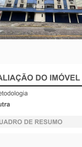
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
190,00	**R$ 1.070.000,00**	**R$ 5.631,58**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894944793/comprar/apartamento-4-quartos-centro-canoas

AMOSTRA 2

R$ 680.000,00



Endereço
Rua Domingos Martins, 979 , Centro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
110,00	**R$ 680.000,00**	**R$ 6.181,82**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894941433/comprar/apartamento-4-quartos-centro-canoas

AMOSTRA 3

R$ 563.000,00



Endereço
Rua Domingos Martins, 979 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
92,00	**R$ 563.000,00**	**R$ 6.119,57**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895407599/comprar/apartamento-3-quartos-centro-canoas

AMOSTRA 4

R$ 902.500,00



Endereço
Rua Siqueira Campos, 341 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	4	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
167,00	**R$ 902.500,00**	**R$ 5.404,19**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-centro-bairros-canoas-com-garagem-167m2-venda-RS902500-id-2826157630/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 1.179.990,00



Endereço
Rua Caramuru, s/n , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	4	3	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
191,00	**R$ 1.179.990,00**	**R$ 6.177,96**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-no-centro-de-canoas-4-dormitorios-sendo-2-29676484479.html?s_src=Listado&t_pills=Churrasqueira&n_pg=1&c_pos=12&n_search_id=6d4dc068-fdad-4075-9223-

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 943.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 660.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 943.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 53.580 do Registro de Imóveis de Canoas - RS: Área privativa com 182,95m², área comum com 53,02 m² e área total de 235,97m², correspondendo a fração ideal de 0,03% do terreno.
- Informações extraídas do Documento De Arrecadação Municipal - D.A.M nº 29958440 / 2026. Construção com 235,97m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 182,95m².

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R$5.000,00 a R$5.600,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Edifício Residencial Calandra, conforme documentação fornecida.

- 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; conforme laudo emitido pela empresa ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP - Engenheiro responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ CREA/CAU 506110/2131.

- Para agir de forma prudente, nesse caso onde a matrícula descreve uma cobertura, não especificando se é duplex/tríplex e qual a área efetiva de terraço descoberto, não foi adotado fator de equivalência e foram utilizados dados no mesmo condomínio para justificar o unitário praticado no empreendimento.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 7 de Julho 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



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



VIZINHO FRONTAL



Avaliando



Mapa

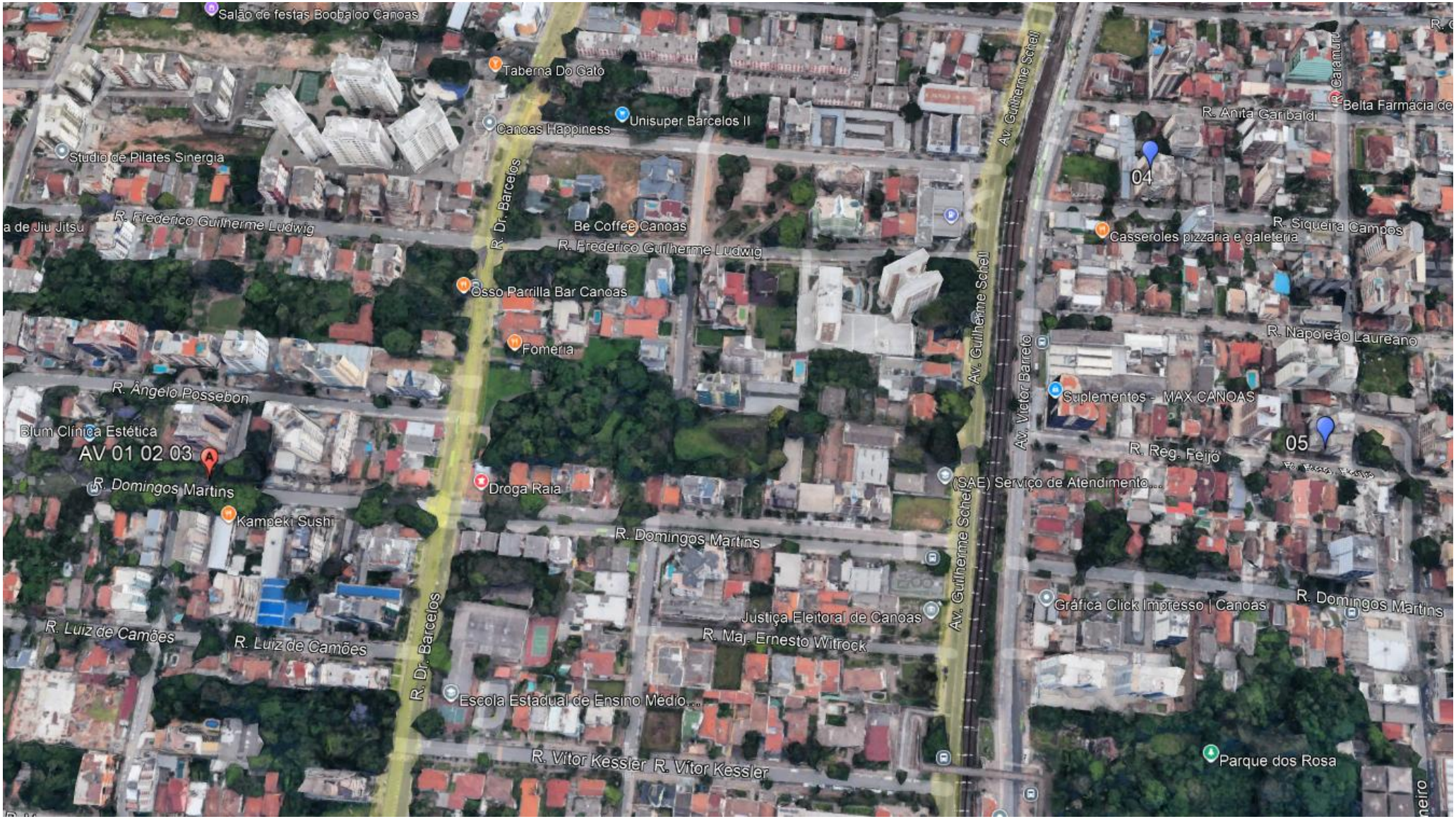
Nº do item	Endereço	Empreendimento	Contato (Informações Comerciais)	Preço Compra/Venda (R$)	Área privativa (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Nº de vagas	Andar	Cobertura	Terreno			Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias				Localização	Nota de Localização	Parcela do Terreno	
1	R. Domingos Martins, 979 - Centro, Canoas - RS, 92310-190	Edifício Residencial Calhandra	Quinto Andar - 4020-1955	1.070.000,00	190,00	Normal	0,90	5.068,42	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	20	60	c	0,807	80%	3	-	Sim	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
2	R. Domingos Martins, 979 - Centro, Canoas - RS, 92310-190	Edifício Residencial Calhandra	Quinto Andar - 4020-1955	680.000,00	110,00	Normal	0,90	5.563,64	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	20	60	c	0,807	80%	2	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
3	R. Domingos Martins, 979 - Centro, Canoas - RS, 92310-190	Edifício Residencial Calhandra	Quinto Andar - 4020-1955	563.000,00	92,00	Normal	0,90	5.507,61	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	20	60	c	0,807	80%	1	-	Não	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
4	Rua Siqueira Campos - Centro, Canoas - RS 92010-230	-	Fovter Cia Imobiliária - (51) 3083-7777	902.500,00	167,00	Normal	0,90	4.863,77	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	20	60	c	0,807	80%	1	-	Sim	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
5	R. Caramuru, s/n - Centro, Canoas - RS, 92010-160	-	Imobiliária Auxiliadora Predial - (51) 3466-4488	1.179.990,00	191,00	Normal	0,90	5.560,16	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	20	60	c	0,807	80%	2	-	Sim	Privilegiada	10,00	20%	julho-26
Av	**R. Domingos Martins, 979 – Centro, Canoas – RS, 92310-190**	**Edifício Residencial Calhandra**		-	**182,95**	-	-	-	**Apartamento Padrão Médio c/elev.**	**5,075**	**20**	**60**	**c**	**0,807**	-	**0**	-	**Sim**	**Privilegiada**	**10,00**	-	-

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Área privativa (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição			
1	R. Domingos Martins, 979 - Centro, Canoas - RS, 92310-190	1.070.000,00	190,00	5.068,42	80%	1,0000	1,0000	1,0095	1,0000	1,0000	20%	1,0000	5.116,56	1,009	5.116,56
2	R. Domingos Martins, 979 - Centro, Canoas - RS, 92310-190	680.000,00	110,00	5.563,64	80%	1,0000	1,0000	0,9384	1,0000	1,0000	20%	1,0000	5.220,85	0,938	5.220,85
3	R. Domingos Martins, 979 - Centro, Canoas - RS, 92310-190	563.000,00	92,00	5.507,61	80%	1,0000	1,0000	0,9177	1,0000	1,0000	20%	1,0000	5.054,11	0,918	5.054,11
4	Rua Siqueira Campos - Centro, Canoas - RS 92010-230	902.500,00	167,00	4.863,77	80%	1,0000	1,0000	0,9775	1,0000	1,0000	20%	1,0000	4.754,11	0,977	4.754,11
5	R. Caramuru, s/n - Centro, Canoas - RS, 92010-160	1.179.990,00	191,00	5.560,16	80%	1,0000	1,0000	1,0108	1,0000	1,0000	20%	1,0000	5.620,34	1,011	5.620,34
	Média												5.153,20	-	5.153,20

Valor unitário Saneado (R$/m²)	5.153,20
Desvio Padrão	313,54
Saneamento 30%	6.699,15
Saneamento -30%	3.607,24
Coeficiente de variação Final	6,08%
Coeficiente de variação Inicial	6,12%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	313,54
(1/2) ^ y	2,24
e	214,96
Amplitude do intervalo de confiança	8,34%

Valor de mercado	R$	942.777,03
Valor mercado arredondado	R$	943.000,00


Salão de festas Boobaloo Canoas
Taberna Do Gato
Unisuper Barcelos II
Canoas Happiness
Studio de Pilates Sinergia
R. Frederico Guilherme Ludwig
R. Dr. Barcelos
Be Coffee Canoas
R. Frederico Guilherme Ludwig
Osso Parrilla Bar Canoas
Fomeria
R. Ângelo Possebon
Blum Clínica Estética
AV 01 02 03
R. Domingos Martins
Kampeki Sushi
Droga Raia
R. Domingos Martins
R. Luiz de Camões
R. Luiz de Camões
R. Dr. Barcelos
Escola Estadual de Ensino Médio...
R. Vitor Kessler
R. Vitor Kessler
Justiça Eleitoral de Canoas
R. Maj. Ernesto Witrock
Av. Guilherme Schell
Av. Guilherme Schell
Av. Victor Barreto
(SAE) Serviço de Atendimento...
R. Anita Garibaldi
04
R. Siqueira Campos
Casseroles pizzaria e galeteria
R. Napoleão Laureano
Suplementos - MAX CANOAS
05
R. Reg. Feijó
Gráfica Click Impresso | Canoas
R. Domingos Martins
Parque dos Rosa