LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS4672
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010319062**	**01/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
GEOVANE ANDRADE DA SILVA		**838.682.160-49**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Mena Barreto	**133**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Santa Fé	**Gravataí**	**RS**	**94060150**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**107.446**	**1º CRI DE GRAVATAÍ**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 430.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 290.000,00

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
2

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
117,90

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
117,90

21 - Área Averbada (em m²)
117,90

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
-	-	-	-	-

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
Parque

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

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Irregular

03 - Área (em m²)
235,43

04 - Testada/Frente (em metros)
10,50

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
22,49

07 - Lado Esquerdo (em metros)
23,35

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?
Não

05 - Observações
O IPTU fornecido não apresenta as áreas do imóvel.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

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 habitalidade?
Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
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
Dados obtidos da matrícula 107.446 do 1º CRI de Gravataí.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 360.000,00



Endereço
Rua Mena Barreto, 133 , Santa Fé

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

Área privativa	Valor
117,90	**R$ 360.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
235,43	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rs-gravatai-santa-fe-224m2-RS360000/id-20587797/

AMOSTRA 2

R$ 698.000,00



Endereço
Beco Santa Fé, 295 , Santa Fé

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

Área privativa	Valor
153,00	**R$ 698.000,00**

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

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-gravatai-santa-fe-300m2-RS698000/id-30713044/

AMOSTRA 3

R$ 320.000,00



Endereço
Travessa Vieira, 89 , Santa Fé

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

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 320.000,00**

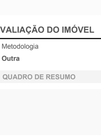
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
146,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-fe-bairros-gravatai-com-garagem-90m2-venda-RS320000-id-2864129875/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 570.000,00



Endereço
Rua Trindade, 413 , Santa Fé

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

Área privativa	Valor
129,00	**R$ 570.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
309,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imoveleb.com.br/propriedades/casa-terrea-bairro-santa-fe-proxima-da-rua-santa-3017357863.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9

AMOSTRA 5

R$ 809.000,00



Endereço
Rua Luiz Fernando Veríssimo, 60 , Santa Fé

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

Área privativa	Valor
157,07	**R$ 809.000,00**

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://pessato.com.br/imovel/detalhes/CA10072-casa-4dormitorios-gravatai-santafe

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 430.000,00**
Fator de liquidez	**0,6744**
Valor de venda forçada	**R$ 290.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 430.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 5 de Junho 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



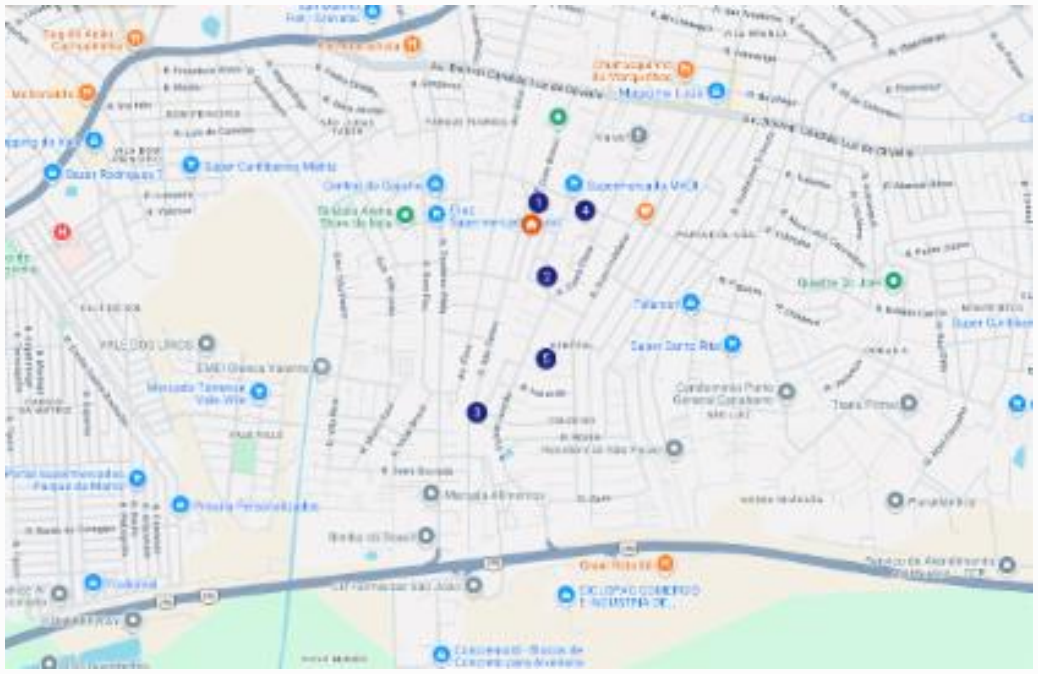
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Mena Barreto			Nº :	133	
Bairro:	Santa Fé		Cidade:	Gravataí	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	117,90		Área de Terreno (m²)	235,43		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 360.000,00		Valor unitário (R$/m²)	3.053,44		
Fonte/ telefone:	Foxter cia imobiliária	- Tel.: 51 3083-7700		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 2					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Beco Santa Fé			Nº :	295	
Bairro:	Santa Fé		Cidade:	Gravataí	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	12		
Área Construída (m²)	153,00		Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 698.000,00		Valor unitário (R$/m²)	4.562,09		
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial	- Tel.: 51 3466-4488		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 3					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Travessa Vieira			Nº :	89	
Bairro:	Santa Fé		Cidade:	Gravataí	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	90,00		Área de Terreno (m²)	146,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 320.000,00		Valor unitário (R$/m²)	3.555,56		
Fonte/ telefone:	Brum Imobiliaria	- Tel.: 51 2747-2220		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 4					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Trindade			Nº :	413	
Bairro:	Santa Fé		Cidade:	Gravataí	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	129,00		Área de Terreno (m²)	309,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 570.000,00		Valor unitário (R$/m²)	4.418,60		
Fonte/ telefone:	Crédito Real	- Tel.: 51 99691-0690		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.						



Amostra n.º 5					Data	jun-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Luiz Fernando Veríssimo			Nº :	60	
Bairro:	Santa Fé		Cidade:	Gravataí	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	157,07		Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 809.000,00		Valor unitário (R$/m²)	5.150,57		
Fonte/ telefone:	Pessato imóveis	- Tel.: 51 9992-0338		Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social 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 Mena Barreto, 133	*117,90*	*235,43*	*2*	*4*	*0*	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,88*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Mena Barreto	117,90	235,43	2	3	1	360.000,00	3.053,44	0,90	1,00	1,00	1,07	0,95	1,00	1,00	2.821,61	2.821,61
2	Beco Santa Fé	153,00	300,00	2	2	0	698.000,00	4.562,09	0,90	1,00	1,03	1,03	1,00	0,97	1,00	4.239,96	4.239,96
3	Travessa Vieira	90,00	146,00	2	2	0	320.000,00	3.555,56	0,90	1,05	0,97	0,93	1,00	1,06	1,00	3.195,38	3.195,38
4	Rua Trindade	129,00	309,00	2	2	1	570.000,00	4.418,60	0,90	1,00	1,01	0,98	0,95	0,97	1,00	3.611,25	3.611,25
5	Rua Luiz Fernando Veríssimo	157,07	300,00	2	3	1	809.000,00	5.150,57	0,90	1,00	1,04	0,98	0,95	0,97	1,00	4.351,54	4.351,54
							Unitário seco médio	4.148,05								3.643,95	3.643,95

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 fatore 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	24,73%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.643,95
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.737,13
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.550,76

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3643,95	
Desvio Padrão	658,4880846	
Coeficiente de Variação	18,0707306	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	4.094,51	0,1236
Limite Inferior (R$/m²)	3.193,39	-0,1236
Intervalo de Confiabilidade	24,73%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	117,90
Unitário (R$/m²)	3.643,95
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	429.622,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	117,90
Unitário (R$/m²)	3.647,16
Valor de Mercado para Venda (R$)	430.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	290.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 430.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.032,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40%	ao mês	Inflação média ao ano	4,39%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,60%	ao ano
Total 1		**0,67%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,92%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,59% 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. 67,44% **R$ 290.000,00**