

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta LRC30230	Data Solicitação 26/12/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente LAIS REGINA CORD ME		CPF/CNPJ 28.026.541/0001-08

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA SEBASTIÃO PIRES	Número 10	Complemento	
Bairro Planalto	Município Panambi	UF RS	CEP 98280000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 30.230	Núm. Registro de Imóveis RI DE PANAMBI/RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

441,54m²

R\$ 225,34/m²

R\$ 99.496,03

ÁREA CONSTRUÍDA

176,60m²

R\$ 4.806,28/m²

R\$ 848.789,92

VALOR DE MERCADO

R\$ 948.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 664.000,00

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 176,60
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 176,60
21 - Área Averbada (em m²) 176,60	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Cerâmica	Cerâmica / Pintura	Pintura

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Estado 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) 441,54	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros) 15,79	06 - Lado Direito (em metros) 26,48
07 - Lado Esquerdo (em metros) 32,53	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? Não
03 - Observações Não foi fornecido o IPTU	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi fornecido o IPTU
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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 -	04 - Observações Finais Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 850.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Augusto Bosse, S/n/-, Planalto
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 151,00	Valor R\$ 850.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 436,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imobiliariagauchapanambi.com.br/imovel/44563	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Novo Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 330.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Dom Pedrito, S/n/-, Planalto
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1
Área privativa 50,00	Valor R\$ 330.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 378,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imobiliariagauchapanambi.com.br/imovel/55643	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Novo Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 650.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Augusto Bosse, S/n/-, Planalto
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 138,14	Valor R\$ 650.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 379,08	Padrão terreno Médio
URL https://www.canaainvestimentos.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-planalto-panambi-rs-138m2-id-70	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Novo Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 435.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Erechim, S/n/-, Planalto
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 126,95	Valor R\$ 435.000,00
Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 363,57	Padrão terreno Médio
URL https://www.canaainvestimentos.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-planalto-panambi-rs-126m2-id-168	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Novo Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 93.500,00
-----------	---------------

	Endereço Rua Canela, S/n/-, Planalto
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 93.500,00
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vfimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-360m2-planalto-panambi-rs-id-118	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão II	Grau de fundamentação III
--	-------------------------------	-------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	9	Novo Regular	60	15,00	0,003	20	0,071
1	5	Novo Regular	60	8,33	0,003	20	0,038
2	1	Novo Regular	60	1,67	0,003	20	0,009
3	5	Novo Regular	60	8,33	0,003	20	0,038
4	25	Novo Regular	60	41,67	0,003	20	0,238
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	176,60	R\$ 2.719,07	1,90	0,071	R\$ 4.806,28	R\$ 848.789,92
1	151,00	R\$ 2.719,07	1,90	0,038	R\$ 4.977,76	R\$ 751.642,27
2	50,00	R\$ 2.719,07	1,74	0,009	R\$ 4.696,68	R\$ 234.834,25
3	138,14	R\$ 2.719,07	1,50	0,038	R\$ 3.915,77	R\$ 540.924,57
4	126,95	R\$ 2.719,07	1,25	0,238	R\$ 2.598,20	R\$ 329.841,73
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	436,00	R\$ 98.357,73	R\$ 225,59	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 201,00
2	378,00	R\$ 95.165,75	R\$ 251,76	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 215,26
3	379,08	R\$ 109.075,43	R\$ 287,74	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 246,02
4	363,57	R\$ 105.158,27	R\$ 289,24	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 244,70
5	360,00	R\$ 93.500,00	R\$ 259,72	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 219,72

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 225,34	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 157,74	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 292,94
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 225,34	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 211,97	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 238,71
Desvio padrão 19.5427	Coef. Variação 8.6726	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1187

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 441,54	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 225,34	Valor parcial (R\$) R\$ 99.496,03
Área construída averbada (m²) 176,60	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.806,28	Valor parcial (R\$) R\$ 848.789,92

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 948.285,94
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 948.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 664.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 948.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 13 de Janeiro de 2026

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.

09/01/2026 17:41

28°16'49"S / 53°30'38"W



Fachada Sebastião Pires

09/01/2026 17:41

28°16'49"S / 53°30'38"W



Fachada Alvorada

09/01/2026 17:40

28°16'49"S / 53°30'38"W



Fachada do rincão



Placa da rua

09/01/2026 17:43

28°16'47"S / 53°30'39"W



Fundos

09/01/2026 17:43

28°16'47"S / 53°30'39"W



Rua do rincão

09/01/2026 17:43

28°16'47"S / 53°30'39"W



Rua do rincão



Vista do pátio

09/01/2026 17:44

28°16'48"S / 53°30'38"W



Rua alvorada



Casa da frente

09/01/2026 17:45

28°16'48"S / 53°30'39"W



Hidrômetro e medidor de luz

09/01/2026 17:45

28°16'49"S / 53°30'38"W



Rua Sebastião Pires

09/01/2026 17:46

28°16'49"S / 53°30'38"W



Rua alvorada

09/01/2026 17:46

28°16'49"S / 53°30'38"W



Casa em diagonal

09/01/2026 17:55

28°16'49"S / 53°30'38"W



Terreno lateral



Terreno frente

09/01/2026 17:56

28°16'47"S / 53°30'39"W



Terreno fundos

09/01/2026 17:57

28°16'48"S / 53°30'39"W



Terreno fundos



Croqui das amostras