

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010480221	Data Solicitação 27/05/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente MARLON HAAS	CPF/CNPJ 583.756.780-15	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tiradentes	Número 200	Complemento Lote 01 e Quadra 571	
Bairro Morsch	Município Venâncio Aires	UF RS	CEP 95800000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.014	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Venâncio Aires	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
142,57m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.576,43/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 367.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 248.000,00	

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)

20

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Ruim

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

Outro - Vidro Temperado/Madeira/Ferro

18 - Área Privativa (em m²)

142,57

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

142,57

21 - Área Averbada (em m²)

142,57

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

325,10

04 - Testada/Frente (em metros)

31,11

05 - Fundos (em metros)

28,00

06 - Lado Direito (em metros)

11,43

07 - Lado Esquerdo (em metros)

11,00

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 22.014 do 1° CRI de Venâncio Aires/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. OBS: De acordo com mapa da prefeitura, o imóvel se encontra em área passível de inundação

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 335.000,00



Endereço

Avenida João Artus, s/n , Morsch

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

150,00

Valor

R\$ 335.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

320,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://idearimoveis.com.br/moveis-venda/1784-linda-casa-com-muito-espaco-e-com-capacidade-de-ampliacao-venha-conhecer-ca1784

AMOSTRA 2

R\$ 545.000,00



Endereço

Rua Visconde do Rio Branco, s/n , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

123,00

Valor

R\$ 545.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Novo|Regular

Área do terreno

275,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://lemosassimobi.com.br/1325-casa-em-venancio-aires-bairro-centro.html

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço

Rua 195, s/n , Bela Vista

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

115,00

Valor

R\$ 450.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

524,60

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://lemosassimobi.com.br/758-casa-em-venancio-aires-bairro-morsch.html

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço

Rua Antônio Carlos, s/n , Morsch

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

140,00

Valor

R\$ 450.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

517,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://lemosassimobi.com.br/937-casa-em-venancio-aires-bairro-morsch.html

AMOSTRA 5

R\$ 580.000,00



Endereço

Rua Antônio Carlos, 1017 , Morsch

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

171,99

Valor

R\$ 580.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

495,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imoveiskist.com.br/imovel/2603924/casa-venda-venancio-aires-rs-bairro-uniao

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	150,00	R\$ 2.233,33	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.809,00
2	123,00	R\$ 4.430,89	0,90	0,71	-	-	-	-	-	-	-	0,710	S	R\$ 2.831,34
3	115,00	R\$ 3.913,04	0,90	0,85	-	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.993,48
4	140,00	R\$ 3.214,29	0,90	0,87	-	-	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 2.516,79
5	171,99	R\$ 3.372,29	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.731,55
		R\$ 3.432,77												R\$ 2.576,43

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.576,43	R\$ 1.803,50	R\$ 3.349,36

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.576,43	R\$ 2.260,00	R\$ 2.892,86

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

462.4606

17.9497

1.53

0.2456

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
142,57	R\$ 2.576,43	R\$ 367.321,78

QUADRO DE RESUMO

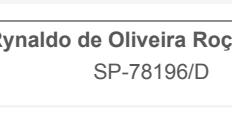
Valor de avaliação	R\$ 367.321,78
Fator de liquidez	0,6757
Valor de venda forçada	R\$ 248.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 367.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 29 de Maio 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 estabelecer 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



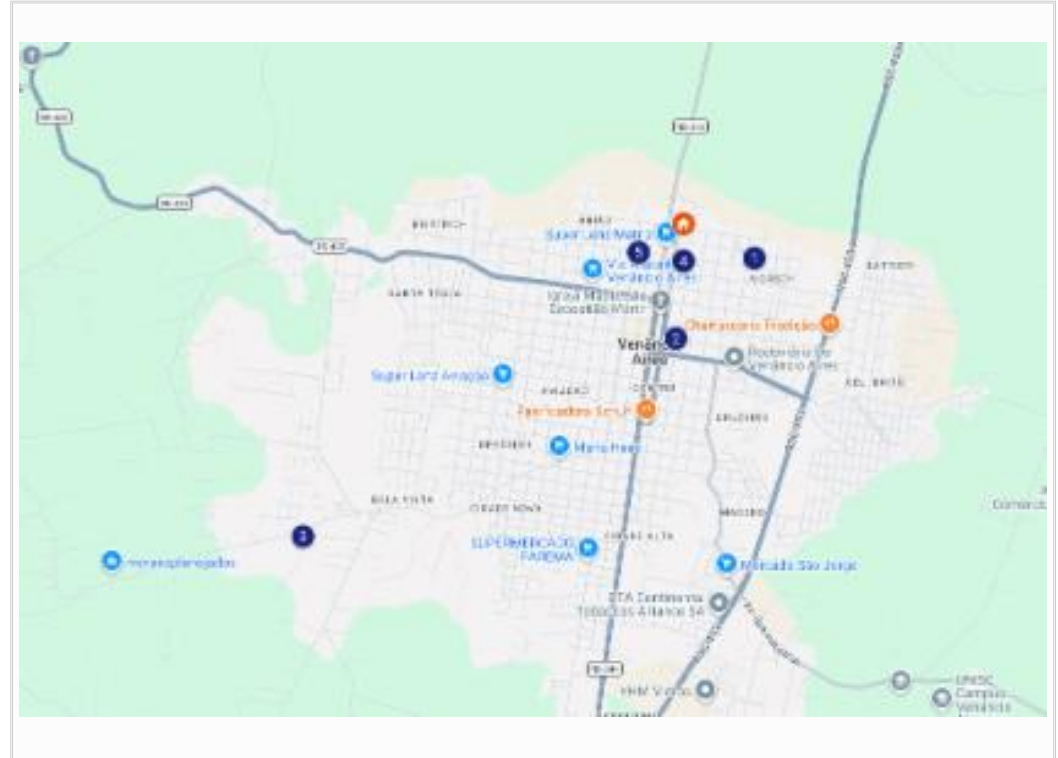
Identificação Predial



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras