

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010312388	Data Solicitação 08/01/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente GREGORY OLIVEIRA DA SILVA		CPF/CNPJ 038.892.220-64

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Mauá	Número 1525	Complemento	
Bairro Balneário Rebelo	Município Tapes	UF RS	CEP 96760000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14.364	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE TAPES - RS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****III****GRAU DE PRECISÃO****II****TERRENO****159,36m²****R\$ 360,87/m²****R\$ 57.508,70****ÁREA CONSTRUÍDA****68,84m²****R\$ 1.859,32/m²****R\$ 127.995,33****VALOR DE MERCADO****R\$ 186.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 130.000,00**

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) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 3	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 68,84
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 68,84
21 - Área Averbada (em m²) 68,84	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum			
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo	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-baixo			
13 - Fatores Valorizantes Nenhum				

TERRENO				
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular			
03 - Área (em m²) 159,36	04 - Testada/Frente (em metros) 12,96			
05 - Fundos (em metros) 12,61	06 - Lado Direito (em metros) 12,60			
07 - Lado Esquerdo (em metros) 12,31	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 sem acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa sem acompanhante
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. Características internas do imóvel foram retiradas do laudo anterior de numeração 19523454.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 285.000,00				
	Endereço Rua Guaíba, S/n/-, Balneario Rebello	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 143,00	Valor R\$ 285.000,00	Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.pelegrinoimoveis.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-balneario-rebello-em-tapes/100400				
AMOSTRA 2	R\$ 220.000,00				
	Endereço Rua Londres, S/n/-, Balneario Rebello	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 68,00	Valor R\$ 220.000,00	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 148,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.pelegrinoimoveis.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-balneario-rebello-em-tapes/100274				
AMOSTRA 3	R\$ 300.000,00				
	Endereço Rua Armando Rebello, S/n/-, Balneario Rebello	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 300.000,00	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 186,63	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.alvanderimoveis.com.br/imovel/3425527/casa-venda-tapes-rs-balneario-rebello				
AMOSTRA 4	R\$ 180.000,00				
	Endereço Rua Madri, S/n/-, Balneario Rebello	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 65,00	Valor R\$ 180.000,00	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 181,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.pelegrinoimoveis.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-balneario-rebello-em-tapes/100551				
AMOSTRA 5	R\$ 120.000,00				
	Endereço Rua Paris, S/n/-, Balneario Rebello	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00	Área do terreno 315,00	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano				
	URL https://imobiliariabrasiltapes.com.br/comprar/rs/tapes/balneario-rebello/terreno/77273979				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	60	41,67	0,025	20	0,250
1	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
2	20	NovajRegular	60	33,33	0,003	20	0,179
3	25	NovajRegular	60	41,67	0,003	20	0,238
4	30	NovajRegular	60	50,00	0,003	20	0,302
5	1						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	68,84	R\$ 2.719,07	0,91	0,250	R\$ 1.859,32	R\$ 127.995,33
1	143,00	R\$ 2.719,07	0,78	0,454	R\$ 1.158,00	R\$ 165.593,65
2	68,00	R\$ 2.719,07	1,06	0,179	R\$ 2.357,37	R\$ 160.301,05
3	100,00	R\$ 2.719,07	1,06	0,238	R\$ 2.187,96	R\$ 218.795,95
4	65,00	R\$ 2.719,07	0,91	0,302	R\$ 1.730,89	R\$ 112.508,16
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	360,00	R\$ 119.406,35	R\$ 331,68	1,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 325,38
2	148,00	R\$ 59.698,95	R\$ 403,37	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 355,77
3	186,63	R\$ 81.204,05	R\$ 435,11	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 407,26
4	181,00	R\$ 67.491,84	R\$ 372,88	1,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 345,66
5	315,00	R\$ 120.000,00	R\$ 380,95	1,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 370,29

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 360,87	R\$ 252,61	R\$ 469,13

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 360,87	R\$ 339,90	R\$ 381,84
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
30.6485	8.4929	1.53	0.1162

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
159,36	R\$ 360,87	R\$ 57.508,70
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
68,84	R\$ 1.859,32	R\$ 127.995,33

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 185.504,03
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 186.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 130.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 186.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 9 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 09:22

30°40'59"S / 51°24'3"W



Fachada frontal

09/01/2026 09:23

30°40'59"S / 51°24'3"W



Fachada com número da residência

09/01/2026 09:24

30°40'59"S / 51°24'3"W



Fachada lateral direita

09/01/2026 09:24

30°40'59"S / 51°24'3"W



Fachada lateral esquerda

09/01/2026 09:25

30°40'59"S / 51°24'2"W



Número 1525

09/01/2026 09:39

30°40'59"S / 51°24'3"W



Fachada



Rua Mauá esquina com Rua Independência, ruas não possuem placas



Rua Mauá esquina com rua Leocardio Fernandes Garcia, ruas não possuem placas

09/01/2026 09:31

30°40'59"S / 51°24'3"W



Vizinho lado direito numero 1541

09/01/2026 09:32

30°40'59"S / 51°24'3"W



Número 1541 Vizinho lado direito

09/01/2026 09:33

30°40'58"S / 51°24'3"W



Vizinho lateral esquerda

09/01/2026 09:34

30°40'59"S / 51°24'3"W



Vizinho frontal número 1522 esquina com rua Leocadio

09/01/2026 09:34

30°40'59"S / 51°24'3"W



Vizinho frontal número 1522 esquina com rua Leocadio

09/01/2026 09:35

30°40'59"S / 51°24'3"W



Vizinho frontal número 1522 esquina com rua Leocadio

09/01/2026 09:35

30°40'59"S / 51°24'3"W



Vizinho frontal número 1522 esquina com rua Leocadio

09/01/2026 09:36

30°40'59"S / 51°24'3"W



Vizinho frontal 1558

09/01/2026 09:37

30°41'0"S / 51°24'3"W



Vizinho número 1543



Croqui das amostras

