

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010509270	Data Solicitação 08/06/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ALEXANDRE SCHARDOSIM SCHERER	CPF/CNPJ 011.012.940-78	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Coronel Lucas de Oliveira	Número 311	Complemento APARTAMENTO 213-EDIFÍCIO LUCAS BY VOO,	
Bairro Bela Vista	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 90440011
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 208283	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
III
GRAU DE PRECISÃO
II
ÁREA PRIVATIVA
25,98m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 17.706,50/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 460.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 322.000,00

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 -
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 Gesso	18 - Área Privativa (em m²) 25,98
19 - Área Comum (em m²) 17,87	20 - Área Total (em m²) 43,85
21 - Área Averbada (em m²) 43,85	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	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	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

Gerador
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0,40

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?

Não

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

Não

07 - Observações

Vistoria externa

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

Não

09 - Observações

Vistoria externa

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 habitabilidade?

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

-

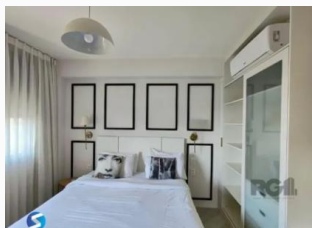
04 - Observações Finais

Coordenadas: -30.02607775138814, -51.19435119086051

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 520.000,00



Endereço
Rua Tenente-Coronel Fabrício Pilar, 311 , Mont Serrat

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
27,00	R\$ 520.000,00	R\$ 19.259,26	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 2

R\$ 445.000,00



Endereço
Rua Tenente-Coronel Fabrício Pilar, 311 , Mont Serrat

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
25,00	R\$ 445.000,00	R\$ 17.800,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 3

R\$ 509.500,00



Endereço
Rua Tenente-Coronel Fabrício Pilar, 311 , Mont Serrat

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
25,00	R\$ 509.500,00	R\$ 20.380,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 4

R\$ 456.000,00



Endereço
Rua Silva Jardim, 785 , Mont Serrat

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
29,00	R\$ 456.000,00	R\$ 15.724,14	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 5

R\$ 467.000,00



Endereço
Rua Silva Jardim, 773 , Mont Serrat

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
30,00	R\$ 467.000,00	R\$ 15.566,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
Banco de dados da UONO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	III

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	27,00	R\$ 19.259,26	0,95	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 17.747,41
2	25,00	R\$ 17.800,00	0,95	0,97	1,07	1,00	0,99	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 17.417,30
3	25,00	R\$ 20.380,00	0,95	0,97	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 18.586,56
4	29,00	R\$ 15.724,14	0,95	1,00	1,08	1,08	1,02	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 17.626,76
5	30,00	R\$ 15.566,67	0,95	0,97	1,08	1,08	1,03	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 17.154,47
R\$ 17.746,01														R\$ 17.706,50

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 17.706,50	R\$ 12.394,55	R\$ 23.018,45

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 17.706,50	R\$ 17.336,30	R\$ 18.076,70
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
541.0432	3.0556	1.53	0.0418

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
25,98	R\$ 17.706,50	R\$ 460.014,87

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 460.014,87
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 322.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 460.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 29 de Julho 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.

09/06/2026 13:16

30°1'33"S / 51°11'41"W



Fachada do condomínio avaliando

09/06/2026 13:15

30°1'33"S / 51°11'41"W



Logradouros

09/06/2026 13:16

30°1'33"S / 51°11'41"W



Placa da rua

09/06/2026 13:16

30°1'33"S / 51°11'41"W



Placa da rua esquina

09/06/2026 13:16

30°1'33"S / 51°11'41"W



Rua a direita

09/06/2026 13:16

30°1'33"S / 51°11'41"W



Rua a esquerda

09/06/2026 13:16

30°1'33"S / 51°11'41"W



Fachada do condomínio avaliando

09/06/2026 13:16

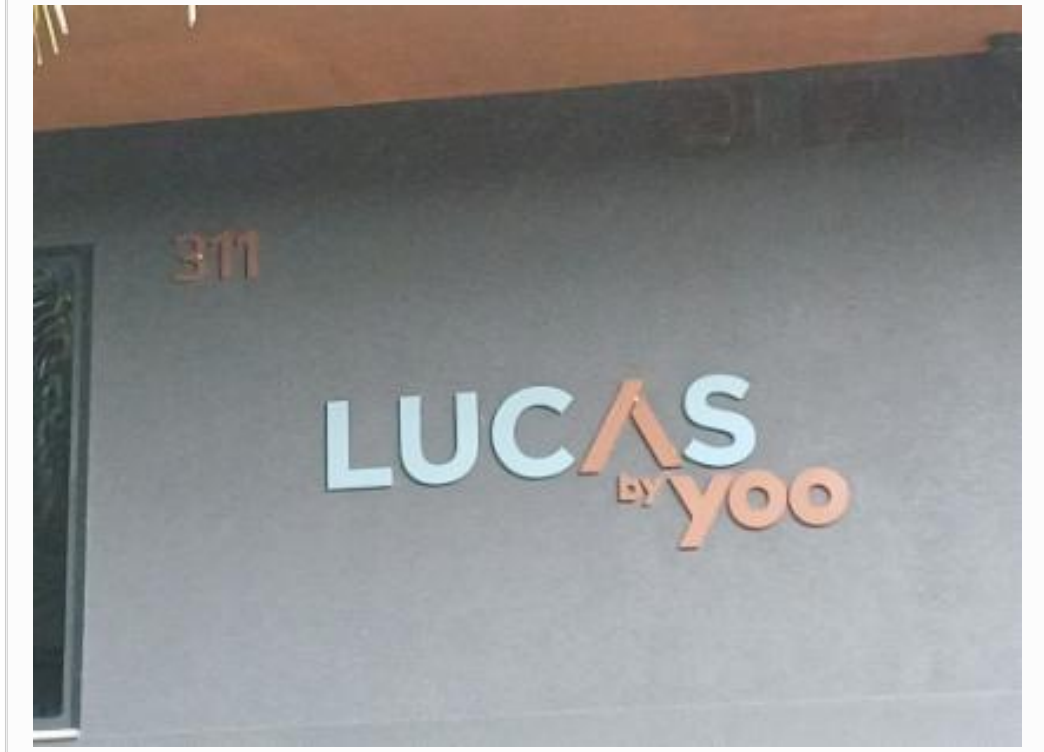
30°1'33"S / 51°11'41"W



Identificação

09/06/2026 13:17

30°1'33"S / 51°11'41"W



Identificação do avaliando

09/06/2026 13:17

30°1'33"S / 51°11'40"W



Vizinho de frente

09/06/2026 13:17

30°1'33"S / 51°11'40"W



Vizinho de frente

09/06/2026 13:17

30°1'34"S / 51°11'41"W



Fachada avaliando condomínio

09/06/2026 13:17

30°1'33"S / 51°11'40"W



Vizinho a esquerda

09/06/2026 13:18

30°1'33"S / 51°11'40"W



Vizinho a esquerda

09/06/2026 13:19

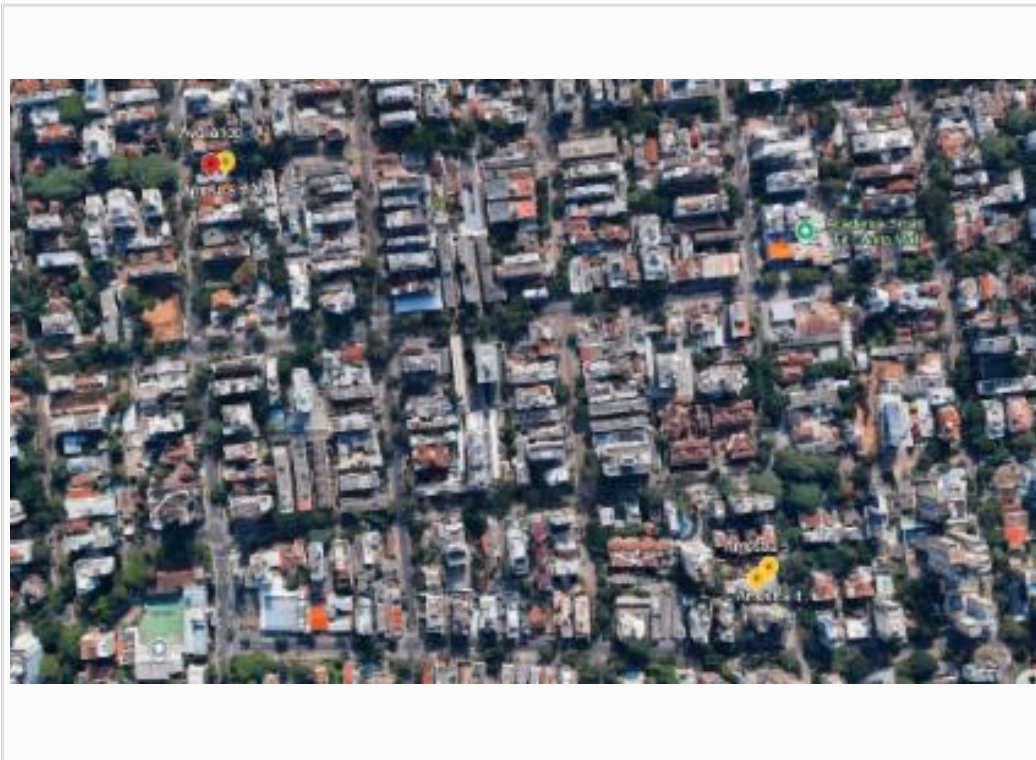
30°1'33"S / 51°11'41"W



Fachadas do avalaindo condomínio



Localização



croqui de amostras