LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS8722
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010310424**	**22/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
ELISANDRA ZORZI		**010.316.610-69**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Gema Benincá Hoffmann	**777**	**AP.204 - VG.12 - Morada de Isar II**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
De Zorzi	**Caxias do Sul**	**RS**	**95074586**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**115.473**	**2° CRI de Caxias do Sul /**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 200.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 146.000,00

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)
7

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
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
52,68

19 - Área Comum (em m²)
23,24

20 - Área Total (em m²)
75,92

21 - Área Averbada (em m²)
75,92

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
Interfone
TV a Cabo

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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 - Fração ideal (em %)
6,79

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 habitalidade?
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

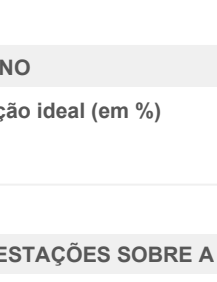
02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Dados obtidos da matrícula 115.473 do 2° CRI de Caxias do Sul/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 180.000,00



Endereço
Rua Gema Beninca Hoffmann, 777 , Cruzeiro

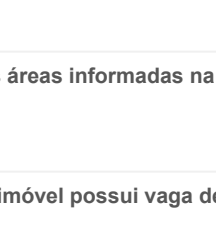
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
52,00	**R$ 180.000,00**	**R$ 3.461,54**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-luiz-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-41m2-venda-RS180000-id-2892563892/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 215.000,00



Endereço
Rua Gema Beninca Hoffmann, 789 , Cruzeiro

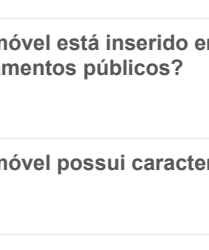
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
42,00	**R$ 215.000,00**	**R$ 5.119,05**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-luiz-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-42m2-venda-RS215000-id-2815361494/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 320.000,00



Endereço
Rua Padre Raul Accorsi, s/n , Cruzeiro

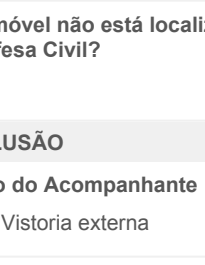
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
79,00	**R$ 320.000,00**	**R$ 4.050,63**

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

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cruzeiro-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-79m2-venda-RS320000-id-2853788862/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 215.000,00



Endereço
Rua Plinio Antonio Sperandio, 333 , Cruzeiro

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

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
47,00	**R$ 215.000,00**	**R$ 4.574,47**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-sao-luiz-66m2-RS215000/id-42792487/

AMOSTRA 5 — R$ 280.000,00



Endereço
Rua Mateus Cardoso, 1118 , Cruzeiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
65,00	**R$ 280.000,00**	**R$ 4.307,69**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-sao-luiz-65m2-RS280000/id-42479942/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 200.000,00**
Fator de liquidez	**0,7300**
Valor de venda forçada	**R$ 146.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 200.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 25 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



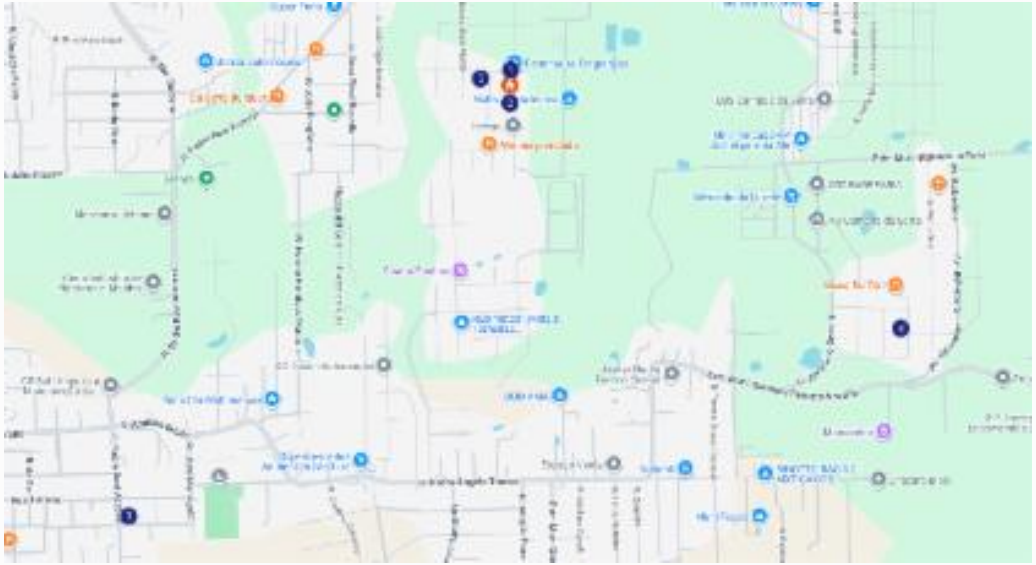
Identificação Predial



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data	jun-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Gema Beninca Hoffmann	Nº :	777		
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	7		
Área Privativa (m²)	52,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 180.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.461,54		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Nichele Ltda	- Tel.:	(54) 99658-3631	Status:	Oferta

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 2

Data	jun-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Gema Beninca Hoffmann	Nº :	789		
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	42,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 215.000,00	Valor unitário (R$/m²)	5.119,05		
Fonte/ telefone:	Imobiliaria Bassanesi	- Tel.:	(54) 3220-1955	Status:	Oferta

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 3

Data	jun-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Padre Raul Accorsi	Nº :	s/n		
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	79,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 320.000,00	Valor unitário (R$/m²)	4.050,63		
Fonte/ telefone:	Bolsa de Imóveis Caxias	- Tel.:	(54) 3221-6777	Status:	Oferta

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 4

Data	jun-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Plinio Antonio Sperandio	Nº :	333		
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	47,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 215.000,00	Valor unitário (R$/m²)	4.574,47		
Fonte/ telefone:	Thiago Moura Corretor	- Tel.:	(54) 98103-8785	Status:	Oferta

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 5

Data	jun-26				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Mateus Cardoso	Nº :	1118		
Bairro:	Cruzeiro	Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10		
Área Privativa (m²)	65,00	Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 280.000,00	Valor unitário (R$/m²)	4.307,69		
Fonte/ telefone:	Alonso Corretor	- Tel.:	(54) 99144-4900	Status:	Oferta

Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar	Vaga		
Aval.	*Rua Gema Beninca Hoffmann, 777*	*52,68*	*75,92*	*1*	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,91*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Gema Beninca Hoffmann	52,00	-	1	2	0	180.000,00	3.461,54	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.094,78	3.094,78
2	Rua Gema Beninca Hoffmann	42,00	-	1	2	0	215.000,00	5.119,05	0,90	1,00	0,97	1,10	0,95	1,00	1,00	4.636,23	4.636,23
3	Rua Padre Raul Accorsi	79,00	-	1	2	0	320.000,00	4.050,63	0,90	0,85	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	3.552,15	3.552,15
4	Rua Plinio Antonio Sperandio	47,00	-	1	2	0	215.000,00	4.574,47	0,90	0,85	0,99	1,10	1,00	1,00	1,00	3.759,39	3.759,39
5	Rua Mateus Cardoso	65,00	-	1	3	0	280.000,00	4.307,69	0,90	1,00	1,03	1,01	1,00	1,00	1,00	3.982,12	3.982,12
							Unitário seco médio	4.302,68								3.804,93	3.804,93

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 - 5 amostras	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	20,45%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.804,93
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.946,41
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.663,45

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3804,93	
Desvio Padrão	568,4932977	
Coeficiente de Variação	14,94095914	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	4.193,92	0,1022
Limite Inferior (R$/m²)	3.415,95	-0,1022
Intervalo de Confiabilidade	20,45%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	52,68
Unitário (R$/m²)	3.804,93
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	200.444,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	52,68
Unitário (R$/m²)	3.796,51
Valor de Mercado para Venda (R$)	200.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	146.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 115.473 - Apto.204 - Vaga 12 (R$)	200.000,00
Matrícula - (R$)	0,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 115.473 - Apto.204 - Vaga 12 (R$)	146.000,00
Matrícula - (R$)	0,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 200.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	480,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,72%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,01%	ao ano
Total 1		**0,46%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,87%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,33% 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. 73,00% **R$ 146.000,00**