

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010456973	Data Solicitação 13/08/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente ALISSON DA SILVA	CPF/CNPJ 028.174.760-18	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Feliz	Número 189	Complemento	
Bairro Integração	Município Passo Fundo	UF RS	CEP 99032380
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 144749	Núm. Registro de Imóveis OFÍCIO DO REGISTRO DE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
171,00m²	127,00m²
R\$ 673,53/m²	R\$ 4.017,60/m²
R\$ 115.173,56	R\$ 510.234,78
VALOR DE MERCADO	
R\$ 625.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 438.000,00	

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 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 127,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 127,00
21 - Área Averbada (em m²) 127,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
casa	1	1	1	1

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

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-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Desnível Pronunciado (Acidentado)

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

171,00

04 - Testada/Frente (em metros)

9,50

05 - Fundos (em metros)

9,50

06 - Lado Direito (em metros)

18,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

18,00

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 - ninguém

02 - Nome Acompanhante Vistoria

ninguém

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

Coordenadas: -28.263440546712722, -52.448388288963116

Área da matrícula N°144749: Construção: 127m²;
Área estimada no local: Construção: 127m²;
Casa situada à Rua Feliz N°189 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°144749.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 160.000,00



Endereço
Rua Coronel Pedro Lopes Oliveira, S/N , Boqueirão

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 160.000,00

Área do terreno
253,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 10% a 20%

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 2

R\$ 175.000,00



Endereço
Rua João Augusto Salles, 200 , Integração

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 175.000,00

Área do terreno
250,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 5% a 10%

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 3

R\$ 199.000,00



Endereço
Rua Tupinambás, S/N , Boqueirão

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 199.000,00

Área do terreno
225,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 5% a 10%

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 4

R\$ 599.000,00



Endereço
Rua Balduino Ghen, 172 , Santa Marta

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
0

Área privativa
129,00

Valor
R\$ 599.000,00

Idade aparente
4

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova(até 5 anos)

Área do terreno
180,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Declive de 5% a 10%

URL
Banco de dados da UONO

AMOSTRA 5

R\$ 549.000,00



Endereço
Rua Professora Alda Ramires, S/N , Nenê Graeff

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
0

Área privativa
104,00

Valor
R\$ 549.000,00

Idade aparente
4

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova(até 5 anos)

Área do terreno
180,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
Banco de dados da UONO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33	0,000	20	0,036
1							
2							
3							
4	4	Nova(até 5 anos)	60	6,67		20	0,029
5	4	Nova(até 5 anos)	60	6,67		20	0,029

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	127,00	R\$ 3.331,44	1,25	0,036	R\$ 4.017,60	R\$ 510.234,78	
1							
2							
3							
4	129,00	R\$ 3.331,44	1,07	0,029	R\$ 3.461,27	R\$ 446.503,34	
5	104,00	R\$ 3.331,44	1,07	0,029	R\$ 3.461,27	R\$ 359.971,69	

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	253,00	R\$ 160.000,00	R\$ 632,41	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 597,63
2	250,00	R\$ 175.000,00	R\$ 700,00	1,00	0,90	1,04	0,89	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 585,90
3	225,00	R\$ 199.000,00	R\$ 884,44	1,00	0,90	1,03	0,89	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 732,32
4	180,00	R\$ 152.496,66	R\$ 847,20	1,00	0,90	1,01	0,89	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 686,23
5	180,00	R\$ 189.028,31	R\$ 1.050,16	1,00	0,90	1,01	0,80	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 765,56

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 673,53	R\$ 471,47	R\$ 875,59

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 673,53	R\$ 618,87	R\$ 728,19
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
79.8876	11.861	1.53	0.1623

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
171,00	R\$ 673,53	R\$ 115.173,56
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
127,00	R\$ 4.017,60	R\$ 510.234,78

QUADRO DE RESUMO

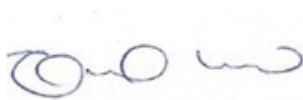
Valor de avaliação	R\$ 625.408,35
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 625.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 438.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 625.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 18 de Agosto 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.

14/08/2026 17:29

28°15'47"S / 52°26'54"W



Fachada



Fachada

14/08/2026 17:30

28°15'48"S / 52°26'54"W



Fachada

14/08/2026 17:29

28°15'47"S / 52°26'54"W



Fachada

14/08/2026 17:30

28°15'48"S / 52°26'54"W



Vizinho lat esquerda

14/08/2026 17:30

28°15'48"S / 52°26'54"W



Vizinho lateral direita

14/08/2026 17:31

28°15'48"S / 52°26'53"W



Vizinho lateral esquerda

14/08/2026 17:31

28°15'47"S / 52°26'53"W



Placa da rua

14/08/2026 17:29

28°15'47"S / 52°26'54"W



Rua



Rua



