

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010292365	Data Solicitação 24/04/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Valdecir Mucillo Junior	CPF/CNPJ 015.632.450-43	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA VALERIA PIASSA POLIZZI	Número 307	Complemento	
Bairro ARPOADOR	Município Xangri-lá	UF RS	CEP 95588000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11.141	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Xangri-lá	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.423.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 996.000,00

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) 1
05 - Ano Construção -	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 -
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 201,80
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 201,80
21 - Área Averbada (em m²) 201,80	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
-	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

450,00

04 - Testada/Frente (em metros)

15,00

05 - Fundos (em metros)

15,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.200.000,00



Endereço
Rua Rene, s/n , Xangri-lá

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
139,00

Valor
R\$ 1.200.000,00

Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
-----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 720,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-xangri-la-arpoador-139m2-RS1200000/id-33885212/>

AMOSTRA 2

R\$ 1.190.000,00



Endereço
Rua Vila Lobos, 66 , Xangri-lá

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
152,00

Valor
R\$ 1.190.000,00

Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
-----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 249,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-rs-xangri-la-arpoador-249m2-RS1190000/id-26813689/>

AMOSTRA 3

R\$ 1.980.000,00



Endereço
Rua 41, 79 , Atlantida

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
235,00

Valor
R\$ 1.980.000,00

Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 552,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-rs-xangri-la-atlantida-552m2-RS1980000/id-24893804/>

AMOSTRA 4

R\$ 1.490.000,00



Endereço
Avenida Mikonos Santorini, 4 , Xangri-lá

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 2
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
170,00

Valor
R\$ 1.490.000,00

Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
----------------------------	--------------------------------------	--

Área do terreno 240,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rs-xangri-la-santorini-240m2-RS1490000/id-36876476/>

AMOSTRA 5

R\$ 950.000,00



Endereço Rua Johann Strauss, 374 , Xangri-lá			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 146,00	Valor R\$ 950.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 370000,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-arpoador-bairros-xangri-la-com-garagem-145m2-venda-RS950000-id-2760446819/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.423.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 996.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.423.000,00
--	-------------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 11.141 do Registro de Imóveis de Xangri-lá-RS: área de terreno com 450,00m², área construída com 201,80m².
- Informações extraídas do IPTU nº: não foi fornecido.
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa com 450,00m² e terreno com 201,80m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$240.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$5.800,00 a R\$7.900,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna realizada em 14/janeiro/2022 e laudo emitido pela empresa o ENGENHARIA VALORY - Engenheiro responsável RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR CREA - 78196/D.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 7 de Julho de 2026



Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

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 AV



ID AVALIANDO



VIZINHO



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO



VISTA RUA



VISTA RUA



VISTA RUA



Cidade: **Booca**
Local: **RUA VALERIA PIASSA POLIZZI, 307, ARPOADOR, XANGRI-LÁ - RS**
Data Base:
Proposta:
Elaborador:
Conferente:

Nº do Item	Endereço	Condição	Valor de Compra/Venda (R\$)	Área do terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Faturamento	Valor Unitário da construção faturamento (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação						Terreno				Data	
									Padrão (IBAPE)	Fatur (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Fnc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquema		Parcela do Terreno
1	R. Reno - XANGRI-LÁ, Xangri-lá - RS, 95588-000	Crédito real jardim lindão - (51)99151-6747	1.200.000,00	720,00	129,00	Normal	0,90	7.769,78	Casa Padrão Média (+)	2,355	10	70	b	0,932	80%	Intermediária	8,00	Não	20%	abril-26
2	R. Vila Labor, 66 - XANGRI-LÁ, Xangri-lá - RS, 95588-000	Crédito real carperato - (51)99764-0167	1.190.000,00	249,00	152,00	Normal	0,90	7.046,05	Casa Padrão Média	2,154	10	70	b	0,932	80%	Intermediária	8,00	Não	20%	abril-26
3	R. 41, 179 - Atlântida, Xangri-lá - RS, 95588-000	Iratan de froitar empreendimento - (51)98955-8225	1.980.000,00	552,00	235,00	Normal	0,90	7.592,98	Casa Padrão Média (+)	2,355	5	70	b	0,967	80%	Intermediária	8,00	Não	20%	abril-26
4	Av. Mikazar Santarini, 4 - XANGRI-LÁ, Xangri-lá - RS, 95588-000	Sainthome - (51)99526-8092	1.490.000,00	240,00	170,00	Normal	0,90	7.888,24	Casa Padrão Média (+)	2,355	1	70	a	0,994	80%	Intermediária	8,00	Não	20%	abril-26
5	R. Johann Strauss, 374 - XANGRI-LÁ, Xangri-lá - RS, 95588-000	Alga A Mai Imóvel - (51) 98951-5233	950.000,00	370,00	146,00	Normal	0,90	5.856,16	Casa Padrão Média ()	1,903	15	70	c	0,878	80%	Intermediária	8,00	Não	20%	abril-26
AV	RUA VALERIA PIASSA POLIZZI, 307, ARPOADOR, XANGRI-LÁ - RS	-		450,00	201,00	-	-	-	Casa Padrão Média	2,154	1	70	b	0,992	-	Intermediária	8,00	Sim	-	-

Nº do item	Endereço	Valor da Compra/Venda (R\$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela Beneficiária	Aplicada na Parcela das Beneficiárias		Aplicada em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicada na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Faturamento acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Faturamento de Adequação em Obrigatoriedade e em Estado de Conservação (Fec)	Faturamento Padrão Construtivo	Faturamento Área	Faturamento Área do terreno / Área construída	Parcela Terreno	Faturamento Transparição	Faturamento Arquiva					
1	R. Rene - XANGRI-LÁ, Xangri-Lá - RS, 95588-000	1.200.000,00	139,00	7.769,78	80%	1,064	0,915	0,954	0,881	20%	1,000	1,000	7.769,78	-1.411,52	6.358,26	0,818	6.358,26
2	R. Vila Lutar, 66 - XANGRI-LÁ, Xangri-Lá - RS, 95588-000	1.190.000,00	152,00	7.046,05	80%	1,064	1,000	0,932	1,047	20%	1,000	1,000	7.046,05	210,31	7.256,37	1,030	7.256,37
3	R. 41, 179 - Atlântida, Xangri-Lá - RS, 95588-000	1.980.000,00	235,00	7.582,98	80%	1,026	0,915	1,039	0,992	20%	1,000	1,000	7.582,98	-127,17	7.455,80	0,993	7.455,80
4	Av. Mikenar Santarini, 4 - XANGRI-LÁ, Xangri-Lá - RS, 95588-000	1.490.000,00	170,00	7.888,24	80%	0,997	0,915	0,958	1,071	20%	1,000	1,000	7.888,24	-325,89	7.562,34	0,959	7.562,34
5	R. Johann Strauss, 374 - XANGRI-LÁ, Xangri-Lá - RS, 95588-000	950.000,00	146,00	5.856,16	80%	1,129	1,132	0,922	0,981	20%	1,000	1,000	5.856,16	655,62	6.511,79	1,112	6.511,79
Média															7.028,91	-	7.028,91

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	7.028,91
Desvio Padrão	555,81
Saneamento 30%	9.137,59
Saneamento -30%	4.920,24
Coefficiente de variação final	7,91%
Coefficiente de variação inicial	11,51%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	555,81
(1/2) ^ y	2,24
e	381,05
Amplitude do intervalo de confiança	10,84%
Valor de Mercado	R\$ 1.418.434,41
Valor de mercado arredondado	R\$ 1.418.000,00

