

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010333465	Data Solicitação 05/06/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente KELLY SARAIVA SCHMITT	CPF/CNPJ 040.261.999-40	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Miramar	Número 109	Complemento		
Bairro Estância Velha	Município Canoas	UF RS	CEP 92032240	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 48.810	Núm. Registro de Imóveis 1º CANOAS /RS		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
69,72m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.547,23/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 247.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 173.000,00

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)

18

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

1

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Madeira

18 - Área Privativa (em m²)

69,72

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

69,72

21 - Área Averbada (em m²)

69,72

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	-	-	-

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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

Antigo

11 - Limites do Bairro

rua miramar

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

250,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Casa residencial, situado à R. Miramar, 109,Estância Velha, Município de Canoas - RS. Coordenada de localização: 29°54'36.0"S 51°09'00.8"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme matrícula, o avaliando possui uma área de terreno de 250,00m², menciona uma área construída de 69,72m².

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade internas. Conforme vistoria externa, imóvel encontra-se em obras e ampliação. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Caso seja averbada a área construída mencionada no IPTU o valor aproximado seria: Área de construção 121,66m² = R\$432.000,00; Valor de liquidação forçada: R\$302.000,00. Vale ressaltar que o documento municipal menciona o uso misto do avaliando (comercial e residencial).

Avaliação feita pelo Método Comparativo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 480.000,00



Endereço

Rua Miramar, 108/terreno 300m² , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2
Área privativa	104,00	Valor	R\$ 480.000,00				
Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Baixo	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-estancia-velha-bairros-canoas-com-garagem-104m2-venda-RS480000-id-2878947076/?source=ranking%2Ccrp						

AMOSTRA 2

R\$ 480.000,00



Endereço

Rua Miramar, 0/terreno 264m² , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2
Área privativa	120,00	Valor	R\$ 480.000,00				
Idade aparente	15	Padrão de acabamento	Baixo	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-estancia-velha-bairros-canoas-com-garagem-120m2-venda-RS480000-id-2832945338/?source=ranking%2Ccrp						

AMOSTRA 3

R\$ 590.000,00



Endereço

Rua Arroio Teixeira, 0/terreno 275m² , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	3
Área privativa	135,00	Valor	R\$ 590.000,00				
Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-estancia-velha-bairros-canoas-com-garagem-135m2-venda-RS590000-id-2780224366/?source=ranking%2Ccrp						

AMOSTRA 4

R\$ 339.000,00



Endereço

Rua Capão da Canoa, 482/terreno 250m² , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2
Área privativa	70,00	Valor	R\$ 339.000,00				
Idade aparente	25	Padrão de acabamento	Baixo	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-estancia-velha-bairros-canoas-com-garagem-70m2-venda-RS339000-id-2878791330/?source=ranking%2Ccrp						

AMOSTRA 5

R\$ 580.000,00



Endereço

Rua Ibicuí, 179/terreno 250m² , Estância Velha

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2
Área privativa	182,00	Valor	R\$ 580.000,00				
Idade aparente	30	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular Reparos simples		
Área do terreno	1,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/472897/casa+Canoas+Rio+Grande+do+Sul						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	104,00	R\$ 4.615,38	0,90	1,00	1,01	0,96	1,05	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.236,92
2	120,00	R\$ 4.000,00	0,90	1,00	0,91	1,00	1,01	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 3.312,00
3	135,00	R\$ 4.370,37	0,90	0,87	0,87	1,03	1,02	-	-	-	-	0,790	S	R\$ 3.107,33
4	70,00	R\$ 4.842,86	0,90	1,00	1,01	0,93	1,00	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 4.097,06
5	182,00	R\$ 3.186,81	0,90	0,87	1,12	1,05	1,00	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 2.982,86
R\$ 4.203,09														R\$ 3.547,23
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)														

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.547,23	R\$ 2.483,06	R\$ 4.611,40

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.547,23	R\$ 3.150,41	R\$ 3.944,05
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
579.9451	16.3492	1.53	0.2237

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
69,72	R\$ 3.547,23	R\$ 247.313,16

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 247.313,16
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 173.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

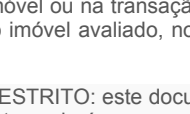
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 247.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Fator extra I = Área de terreno
Caso seja averbada a área construída mencionada no IPTU o valor aproximado seria: Área de construção 121,66m² = R\$432.000,00; Valor de liquidação forçada: R\$302.000,00. Vale ressaltar que o documento municipal menciona o uso misto do avaliando (comercial e residencial).

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 14 de Junho de 2026



Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1

09/06/2026 10:01

29°54'35"S / 51°9'1"W



Fachada

09/06/2026 10:01

29°54'36"S / 51°9'1"W



Fachada

09/06/2026 10:01

29°54'36"S / 51°9'1"W



Fachada

09/06/2026 10:01

29°54'36"S / 51°9'1"W



Fachada

09/06/2026 10:01

29°54'36"S / 51°9'1"W



Fachada

09/06/2026 09:59

29°54'35"S / 51°9'1"W



N da casa

09/06/2026 09:59

29°54'38"S / 51°9'1"W



Placa logradouro

09/06/2026 09:59

29°54'38"S / 51°9'1"W



Logradouro a esquerda

09/06/2026 10:00

29°54'35"S / 51°9'1"W



Lindeiro esquerdo

09/06/2026 10:00

29°54'35"S / 51°9'1"W



N lindeiro esquerdo

09/06/2026 10:01

29°54'36"S / 51°9'1"W



Lindeiro direito



N lindeiro direito

09/06/2026 10:01

29°54'36"S / 51°9'1"W



Ceee

09/06/2026 10:01

29°54'36"S / 51°9'1"W



Fachada



Logradouro a direita