

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010053985	Data Solicitação 10/04/2026
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente PATRICIA MOTA DA SILVA AMARAL	CPF/CNPJ 011.659.850-63	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Missões	Número 376	Complemento	
Bairro COHAB II	Município Rio Grande	UF RS	CEP 96211460
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 34.745	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE RIO GRANDE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
230,00m²	140,75m²
R\$ 506,61/m²	R\$ 2.683,35/m²
R\$ 116.520,71	R\$ 377.682,08
VALOR DE MERCADO	
R\$ 494.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 346.000,00	
VALOR DE AVALIAÇÃO (ÁREA AVERBADA)	
R\$ 449.000,00	

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)

25

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

0

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

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

140,75

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

140,75

21 - Área Averbada (em m²)

123,75

22 - Área não Averbada (em m²)

17,00

23 - Face do Imóvel

Sul

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Cisterna/Poço Artesiano
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Lazer
Centro Comercial
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

Antigo

11 - Limites do Bairro

-

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)

230,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

23,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

23,00

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?

Não

04 - Observações

Área documentada: 123,75m²
Área aferida "In loco": 140,75m²

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Área documentada: 123,75m²
Área aferida "In loco": 140,75m²

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

18 - 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 Rua das Missões, nº376, Cohab II, Município de Rio Grande - RS. Coordenada de localização: 32°02'45.4"S 52°07'47.4"W.

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

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas no laudo anterior apresentado.

Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Além da edificação principal, o avaliando possui uma piscina nos fundos do terreno. Por se tratar de estrutura de fibra, ela não foi computada na área edificada, entretanto exerce influência na determinação do padrão construtivo.

A divergência sobre a área de terreno encontra-se inserida no limite aceitável, conforme regras internas do Banco Santander, sendo assim, não há impedimentos em relação ao aceite da garantia, dentro dos termos estabelecidos.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. 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.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedificação, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 220.000,00



Endereço

Miguel de Castro Moreira, S/N/- , Miguel de Castro Moreira

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

2

Área privativa

64,00

Valor

R\$ 220.000,00

Idade aparente

45

Padrão de acabamento

Baixo

Estado de conservação

Reparos simples|Reparos importantes

Área do terreno

348,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

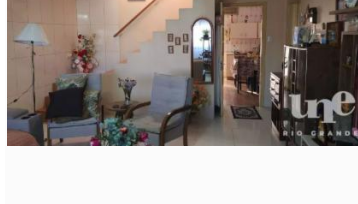
Terreno Plano

URL

https://www.unerg.com.br/imovel/casa-rio-grande-2-quartos-64-m/CA1873-0000?from=sale

AMOSTRA 2

R\$ 480.000,00



Endereço

Miguel de Castro Moreira, S/N/- , Miguel de Castro Moreira

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

147,00

Valor

R\$ 480.000,00

Idade aparente

35

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

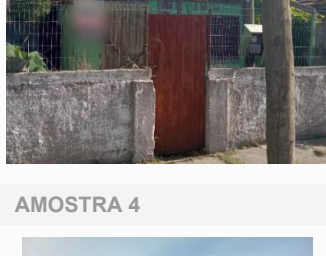
Terreno Plano

URL

https://www.unerg.com.br/imovel/casa-rio-grande-3-quartos-147-m/CA2514-0000?from=sale

AMOSTRA 3

R\$ 110.000,00



Endereço

Miguel de Castro Moreira, S/N/- , Miguel de Castro Moreira

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 110.000,00

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

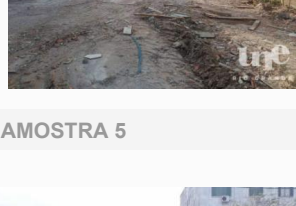
Terreno Plano

URL

https://marcosotero.com.br/imovel/15907/terreno-miguel-de-castro-moreira-rio-grande/

AMOSTRA 4

R\$ 160.000,00



Endereço

Cohab II, S/N/- , Cohab II

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 160.000,00

Área do terreno

225,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.unerg.com.br/imovel/terreno-rio-grande-225-m/TE0599-0000?from=sale

AMOSTRA 5

R\$ 148.500,00



Endereço

Rua das Missões, S/N/- , Cohab II

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 148.500,00

Área do terreno

225,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://loft.com.br/imovel/terreno-rua-das-missoes-cohab-ii-rio-grande/b7fx1v0?tipoTransacao=venda

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	25	Reparos simples	70	35,71	0,181	20	0,303	
1	45	Reparos simples Reparos	70	64,29	0,332	20	0,548	
2	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	123,75	R\$ 388,01	1,39	0,303	R\$ 2.683,35	R\$ 332.065,06	
1	64,00	R\$ 2.771,11	1,06	0,548	R\$ 1.327,69	R\$ 427,43	
2	147,00	R\$ 2.771,11	1,39	0,313	R\$ 2.646,22	R\$ 388.993,76	
3							
4							
5							

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	348,00	R\$ 135.027,57	R\$ 388,01	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 366,67
2	180,00	R\$ 91.006,24	R\$ 505,59	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 427,73
3	180,00	R\$ 110.000,00	R\$ 611,11	1,00	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 517,00
4	225,00	R\$ 160.000,00	R\$ 711,11	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 633,60
5	225,00	R\$ 148.500,00	R\$ 660,00	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 588,06

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 506,61

R\$ 354,63

R\$ 658,60

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 506,61

R\$ 431,13

R\$ 582,09

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

110.3109

21.7742

1.53

0.298

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)

230,00

Valor unitário(R\$/m²)

R\$ 506,61

Valor parcial (R\$)

R\$ 116.520,71

Área construída averbada (m²)

123,75

Valor unitário(R\$/m²)

R\$ 2.683,35

Valor parcial (R\$)

R\$ 332.065,06

Área não averbada (m²)

17,00

Valor unitário(R\$/m²)

R\$ 2.683,35

Valor parcial (R\$)

R\$ 45.617,02

QUADRO DE RESUMO

	Somente área averbada	Com área não averbada
Valor de avaliação	R\$ 448.585,77	R\$ 494.202,79
Fator de ajuste do mercado	1.0	
Valor de avaliação ajustado	R\$ 449.000,00	R\$ 494.000,00
Fator de liquidez	0,7000	
Valor de venda forçada	R\$ 314.000,00	R\$ 346.000,00

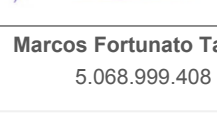
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 494.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 19 de Abril 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.

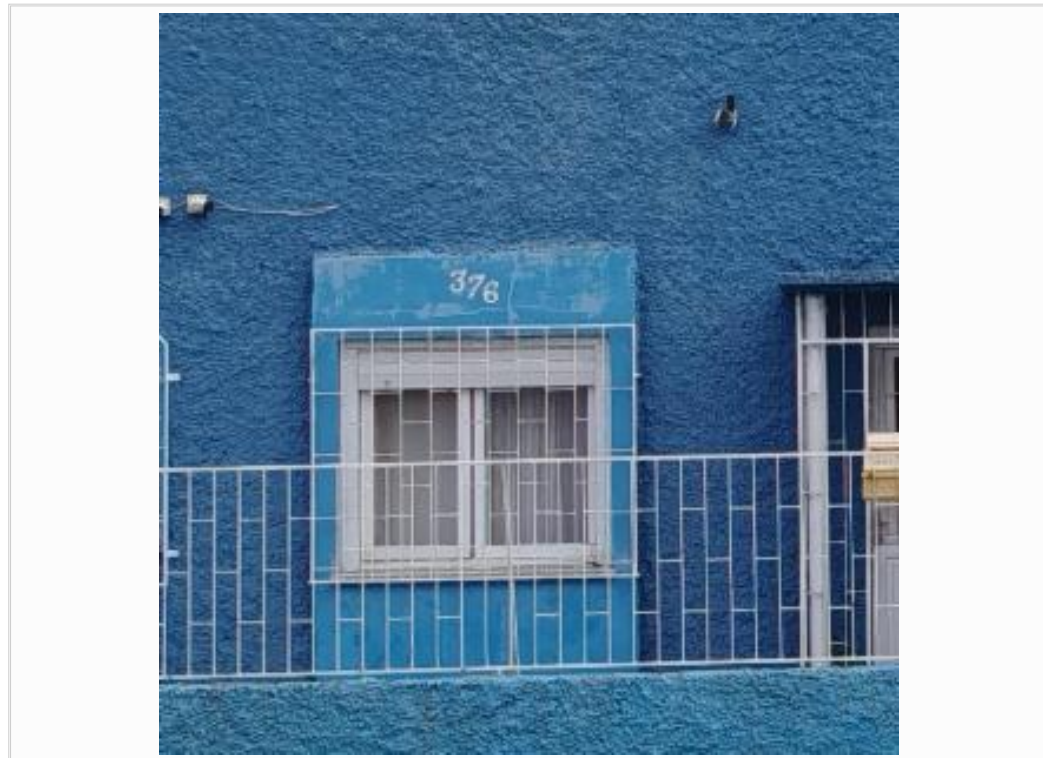
1.0.0

powered by
inspectos.com

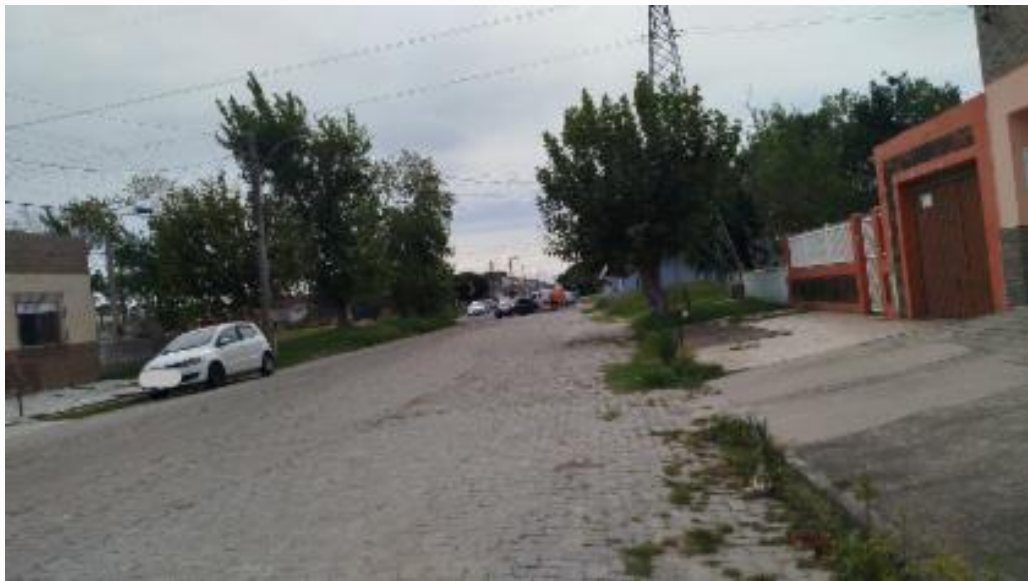
1 | 1



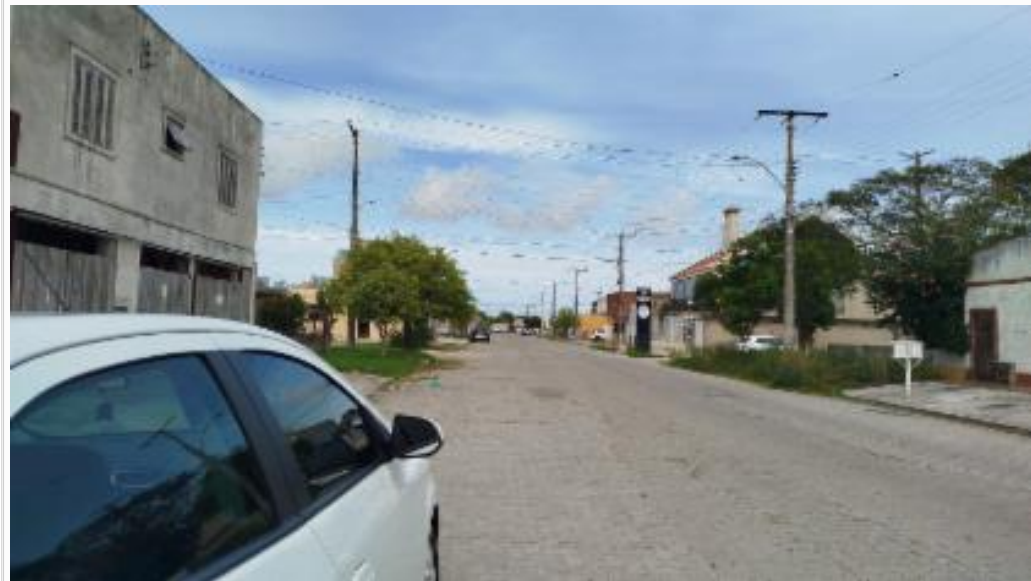
Fachada Avaliando



ID Avaliando



Logradouro



Logradouro



Vizinho esquerda



Vizinho direita



Croqui - 32°02'45.4"S 52°07'47.4"W