

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010485818	Data Solicitação 18/12/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente VITORIA GABRIELLY PIRES	CPF/CNPJ 056.742.810-92	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Carlos Bier	Número 1828	Complemento Lote 22, Quadra 1616		
Bairro Feitoria	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93052160	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 98.194	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de São Leopoldo		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 280.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 196.000,00

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)

10

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

Madeira

18 - Área Privativa (em m²)

74,62

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

74,62

21 - Área Averbada (em m²)

74,62

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
-	-	-	-	-

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

Outro - Pedra irregular

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

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

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 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

200,00

04 - Testada/Frente (em metros)

8,50

05 - Fundos (em metros)

8,50

06 - Lado Direito (em metros)

23,53

07 - Lado Esquerdo (em metros)

23,50

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?

Não

05 - Observações

O IPTU fornecido não apresenta as áreas do imóvel.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

17 - 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 98.194 do 1º CRI de São Leopoldo. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 355.000,00



Endereço

Rua Edgar Leopoldo Feldmann, 255 , Feitoria

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

86,00

Valor

R\$ 355.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-3-dormitorios-no-bairro-feitoria-3019957213.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Permite+animais&n_pg=3&n_pos=22

AMOSTRA 2

R\$ 211.660,00



Endereço

Rua Israel, 100 , Feitoria

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

68,00

Valor

R\$ 211.660,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-israel-feitoria-sao-leopoldo-rs-3023817858.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=3

AMOSTRA 3

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua Zaire, 135 , Feitoria

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

62,00

Valor

R\$ 350.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/duas-casas-a-venda-no-bairro-feitoria-sao-leopoldo-30124473314.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=17

AMOSTRA 4

R\$ 343.000,00



Endereço

Rua Búzios, 23 , Feitoria

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

96,00

Valor

R\$ 343.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

177,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-com-2-dormitorios-na-feitoria-3008673314.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=3&n_pos=27

AMOSTRA 5

R\$ 275.600,00



Endereço

Rua Glauber Rocha, 129 , Feitoria

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

89,00

Valor

R\$ 275.600,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-3-dormitorios-89-m-em-feitoria-3004073952.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=3&n_pos=3

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Outra

III

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 280.000,00

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 196.000,00

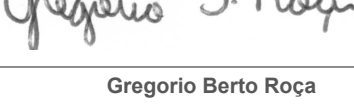
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 280.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 9 de Janeiro de 2026



Gregorio Berto Roça
PR-85473/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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



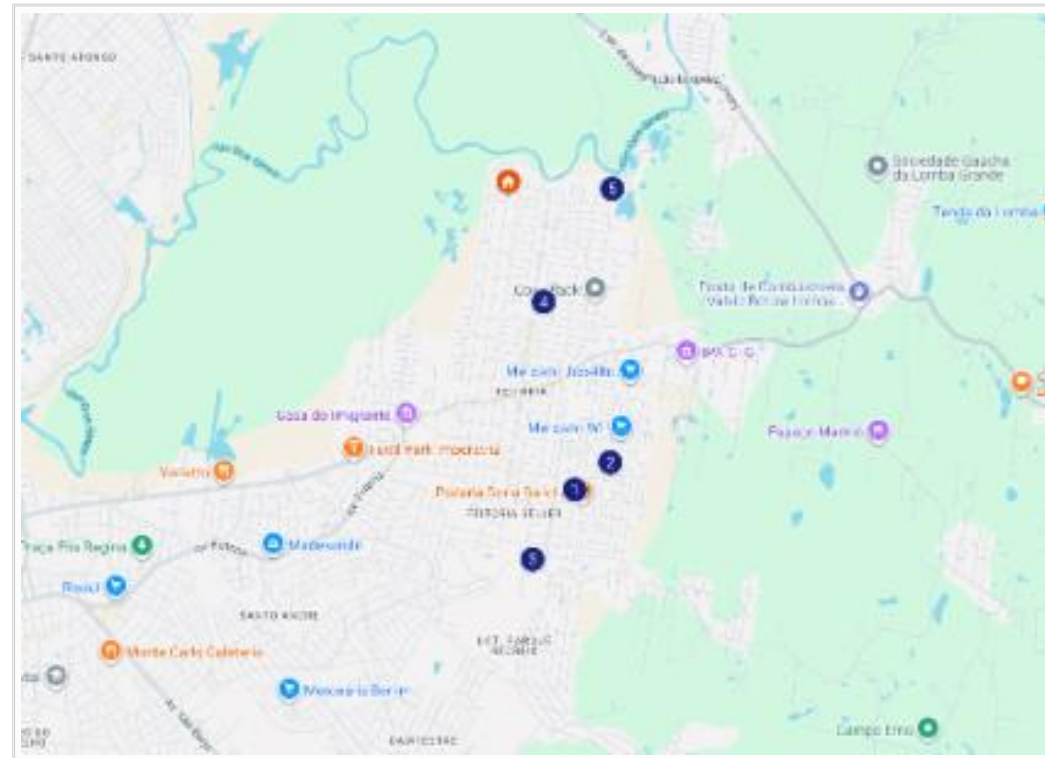
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	dez-25	
Empreendimento:		Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Edgar Leopoldo Feldmann			Nº :	255		
Bairro:	Feitoria		Cidade:	São Leopoldo		UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10	
Área Construída (m²)		86,00		Área de Terreno (m²)		300,00	
N.º dormitórios		3	N.º Suítes:	0	N.º vagas		1
Valor total (R\$)		R\$ 355.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.127,91	
Fonte/ telefone:		Auxiliadora Predial		- Tel.: 51 99972-1842		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.							



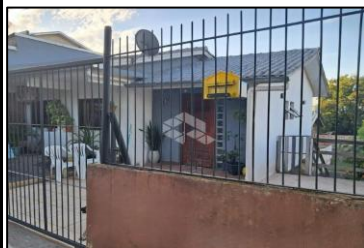


Amostra n.º 2				Data	dez-25
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Israel			Nº :	100
Bairro:	Feitoria		Cidade:	São Leopoldo	UF: RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)		68,00	Área de Terreno (m²)	200,00	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		R\$ 211.660,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.112,65	
Fonte/ telefone:	Fabrício Barbosa Machado - Tel.: 11 4580-4274			Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.					





Amostra n.º 3						Data	dez-25		
Empreendimento: Unidade Isolada									
Endereço:		Rua Zaire			Nº :		135		
Bairro:		Feitoria		Cidade:		São Leopoldo		UF:	RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10			
Área Construída (m²)		62,00		Área de Terreno (m²)		300,00			
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		0		1	
Valor total (R\$)		R\$ 350.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.645,16			
Fonte/ telefone:		Crédito Real		- Tel.:		51 99969-4045		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.									





Amostra n.º 4										Data		dez-25		
Empreendimento: Unidade Isolada														
Endereço:		Rua Búzios						Nº :		23				
Bairro:		Feitoria				Cidade:		São Leopoldo			UF:		RS	
Tipo:		Casa				Padrão de construção:			Médio					
Estado de conservação				Regular				Idade Aparente (anos):			15			
Área Construída (m²)				96,00				Área de Terreno (m²)			177,00			
N.º dormitórios				2		N.º Suítes:		0		N.º vagas			1	
Valor total (R\$)				R\$ 343.000,00				Valor unitário (R\$/m²)			3.572,92			
Fonte/ telefone:		Auxiliadora Predial				- Tel.:		51 99972-1842			Status:		Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.														



	Amostra n.º 5							Data	dez-25		
	Empreendimento:		Unidade Isolada								
	Endereço:		Rua Glauber Rocha			Nº :		129			
	Bairro:		Feitoria		Cidade:		São Leopoldo		UF:	RS	
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio				
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10				
	Área Construída (m²)		89,00		Área de Terreno (m²)		180,00				
	N.º dormitórios		3		N.º Suítes:		0		N.º vagas		1
	Valor total (R\$)		R\$ 275.600,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.096,63				
	Fonte/ telefone:		Foxter Cia Imobiliaria			- Tel.: 51 3083-7777		Status:		Oferta	
	Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.										



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno			Vaga
Aval.	Rua Carlos Bier, 1828	74,62	200,00	1	2	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Edgar Leopoldo Feldmann, 255	86,00	300,00	1	3	0	355.000,00	4.127,91	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,95	1,00	3.843,82	3.843,82
2	Rua Israel, 100	68,00	200,00	1	2	0	211.660,00	3.112,65	0,95	1,00	0,99	1,07	1,00	1,00	1,00	3.153,55	3.153,55
3	Rua Zaire, 135	62,00	300,00	1	2	0	350.000,00	5.645,16	0,95	0,95	0,98	1,00	1,00	0,95	1,00	4.818,41	4.818,41
4	Rua Búzios, 23	96,00	177,00	1	2	0	343.000,00	3.572,92	0,95	1,00	1,03	1,07	1,00	1,02	1,00	3.837,47	3.837,47
5	Rua Glauber Rocha, 129	89,00	180,00	1	3	0	275.600,00	3.096,63	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	1,00	3.086,84	3.086,84
								Unitário seco médio	3.911,05							3.748,02	3.748,02

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	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	25,52%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.748,02
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.872,42
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.623,61

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3748,02	
Desvio Padrão	698,8313268	
Coefficiente de Variação	18,64536788	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.226,18	0,1276
Limite Inferior (R\$/m²)	3.269,85	-0,1276
Intervalo de Confiabilidade	25,52%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	74,62
Unitário (R\$/m²)	3.748,02
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	279.677,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	74,62
Unitário (R\$/m²)	3.752,35
Valor de Mercado para Venda (R\$)	280.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	196.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 280.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	672,00 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,30% ao mês	Inflação média ao ano	4,68% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,77% ao ano
Total 1	0,57% ao mês	Total 2	0,93% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,50% 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.		70,00%	R\$ 196.000,00