

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010390028	Data Solicitação 13/10/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente SILVANA APARECIDA MORAIS DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 917.702.460-53

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada do Imigrante	Número 3420	Complemento Residência 09 - Conj. Res. Villa do Imigrante	
Bairro Nossa Senhora das Graças	Município Caxias do Sul	UF RS	CEP 95095232
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 78.505	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Caxias do Sul	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 265.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 183.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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) 82,67
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 82,67
21 - Área Averbada (em m²) 82,67	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 97,43	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 11,28

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 a área 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 78.505 do 2º CRI de Caxias do Sul. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Libera Spido Rech, 284 , Nossa Sra. das Graças
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 2
Área privativa 81,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 280.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-nossa-sra-das-gracas-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-81m2-venda-RS280000-id-2839964916/?source=ranking%2Ccp	

AMOSTRA 2	R\$ 232.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Eduardo Ferreira De Castilhos, 254 , Nossa Sra. das Graças
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 2
Área privativa 51,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 232.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 12	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-nossa-senhora-das-gracas-51m2-RS232000/id-28937832/	

AMOSTRA 3	R\$ 240.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Erotides Alves Paim, 186 , Nossa Sra. das Graças
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 2
Área privativa 91,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 240.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-dormitorios-comprar-bairro-nossa-senhora-das-3001032320.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=28	

AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Estrada Municipal do Imigrante, 3420 , Nossa Senhora das Graças
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3
Área privativa 81,38	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 250.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://imoveislv.com.br/sobrado/caxias-do-sul/nossa-senhora-das-gracas/4941	

AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Pedro Olavo Hoffmann, S/N , Nossa Senhora das Graças
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3
Área privativa 58,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 250.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.bassanesi.com.br/imovel/33673/sobrado-para-comprar-com-58m-3-dormitorios-nossa-senhora-das-gracas-em-caxias-do-sul/#fotos-1	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 265.000,00
Fator de liquidez	0,6906
Valor de venda forçada	R\$ 183.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 265.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 14 de Outubro de 2025

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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Identificação da rua



Numeração predial

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	out-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Libera Spido Rech		Nº :	284
Bairro:	Nossa Sra. das Graças	Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS
Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	1
Área Construída (m²)	81,00		Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.456,79
Fonte/ telefone:	Base Imobiliária - Tel.: 51 99147-5247		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	out-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Eduardo Ferreira De Castilhos		Nº :	254
Bairro:	Nossa Sra. das Graças	Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS
Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	12
Área Construída (m²)	51,00		Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 232.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.549,02
Fonte/ telefone:	Crédito real - Tel.: 54 98103-8785		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	out-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Erotides Alves Paim		Nº :	186
Bairro:	Nossa Sra. das Graças	Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS
Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	91,00		Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 240.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.637,36
Fonte/ telefone:	Brilhar Imóveis - Tel.: 54 99204-9695		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	out-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Estrada Municipal do Imigrante		Nº :	3420
Bairro:	Nossa Senhora das Graças	Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	81,38		Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.072,01
Fonte/ telefone:	Imóveis Liv - Tel.: 54 99901-4001		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	out-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Pedro Olavo Hoffmann		Nº :	S/N
Bairro:	Nossa Senhora das Graças	Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	58,00		Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.310,34
Fonte/ telefone:	Imobiliária Bassanesi - Tel.: 54 3220-1955		Status:	Oferta
Sobrado 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
<i>Aval.</i>	Estrada Municipal do Imigrante, 3420 - Residência 09	82,67	97,43	1	3	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Libera Spido Rech, 284	81,00	-	1	2	0	280.000,00	3.456,79	0,95	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	2.824,53	2.824,53
2	Rua Eduardo Ferreira De Castilhos, 254	51,00	-	1	2	0	232.000,00	4.549,02	0,95	1,00	0,94	0,97	1,00	1,00	1,00	3.975,67	3.975,67
3	Rua Erotides Alves Paim, 186	91,00	-	1	2	0	240.000,00	2.637,36	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	2.561,56	2.561,56
4	Estrada Municipal do Imigrante, 3420	81,38	-	1	3	0	250.000,00	3.072,01	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.942,33	2.942,33
5	Rua Pedro Olavo Hoffmann, S/N	58,00	-	1	3	0	250.000,00	4.310,34	0,95	1,00	0,96	0,94	1,00	1,00	1,00	3.733,74	3.733,74
								Unitário seco médio	3.605,11							3.207,57	3.207,57

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 fatores 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
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			26,14%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.207,57
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.169,84
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.245,30

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3207,57	
Desvio Padrão	612,6215909	
Coefficiente de Variação	19,09925832	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.626,75	0,1307
Limite Inferior (R\$/m²)	2.788,39	-0,1307
Intervalo de Confiabilidade	26,14%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	82,67
Unitário (R\$/m²)	3.207,57
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	265.170,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	82,67
Unitário (R\$/m²)	3.205,52
Valor de Mercado para Venda (R\$)	265.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	183.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 265.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	636,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,13%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,29%	ao ano
Total 2		0,90% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,57% 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.

69,06% **R\$ 183.000,00**