

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010391546	Data Solicitação 27/01/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente KARINE MARIA AMARANTE GUAGNINI		CPF/CNPJ 913.835.100-59

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Santo Antônio	Número 828	Complemento Lote 04, Quadra F	
Bairro Planalto	Município Vacaria	UF RS	CEP 95210172
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 18.114	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Vacaria	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****288,00m²****R\$ 861,39/m²****R\$ 248.080,50****ÁREA CONSTRUÍDA****145,30m²****R\$ 2.184,55/m²****R\$ 317.414,46****VALOR DE MERCADO****R\$ 565.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 400.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 Outro - Misto (alvenaria e madeira)	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 3	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 145,30
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 145,30
21 - Área Averbada (em m²) 145,30	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
Sala de estar	1	Madeira	Madeira/Pintura	Madeira
Cozinha	1	Lajota	Pintura/Madeira	Madeira
Dormitório	2	Laminado de madeira	Pintura	Madeira
Banheiro social	2	Madeira	Madeira	Madeira
Suíte	1	Madeira	Madeira/Pintura	Madeira
Banheiro suíte	1	Lajota/Cerâmico	Cerâmico/Pintura	Madeira
Área de serviço	1	Madeira	Madeira/Pintura	Madeira
Escritório	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Depósito	1	Lajota	Pintura/Sem acabamento	Madeira

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 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 Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 288,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 24,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 24,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00



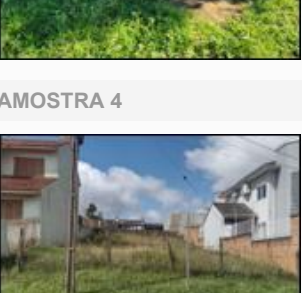

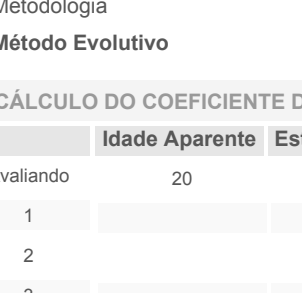
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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? Não
03 - Observações Não foi fornecido o IPTU do imóvel	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi fornecido o IPTU do imóvel
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? Não
13 - Observações O imóvel possui em sua composição cerca de 40% em madeira.	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria KARINE MARIA AMARANTE GUAGNINI
03 - Contato Telefônico Acompanhante (54) 99975-2125	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 18.114 do 1º CRI de Vacaria.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua São Francisco, S/N, Planalto Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 350.000,00 Área do terreno 288,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.emporioimobiliario.com.br/vacaria/imovel/terreno-residencial/4588
AMOSTRA 2	R\$ 280.000,00
	Endereço Rua Sergipe, S/N, Petrópolis Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 280.000,00 Área do terreno 288,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/exclusivo/112
AMOSTRA 3	R\$ 240.000,00
	Endereço Rua Sergipe, S/N, Petrópolis Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 240.000,00 Área do terreno 288,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.bernardiefelicianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-vacaria/exclusivo/111
AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00
	Endereço Rua São Manoel, 926, Planalto Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 250.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL http://www.edriva.com.br/imovel/3725840/terreno-venda-vacaria-rs-planalto
AMOSTRA 5	R\$ 569.000,00
	Endereço Rua Teodoro Borges dos Santos, S/N, Planalto Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 569.000,00 Área do terreno 576,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.donorlandoimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-no-planalto/2372

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	60	33,33	0,025	1	0,239
1							
2							
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	145,30	R\$ 2.871,34	1,00	0,239	R\$ 2.184,55	R\$ 317.414,46
1						
2						
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	288,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.215,28	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 1.060,94
2	288,00	R\$ 280.000,00	R\$ 972,22	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 875,00
3	288,00	R\$ 240.000,00	R\$ 833,33	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 750,00
4	360,00	R\$ 250.000,00	R\$ 694,44	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 687,50
5	576,00	R\$ 569.000,00	R\$ 987,85	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 933,52

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 861,39	R\$ 602,97	R\$ 1.119,81

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 861,39	R\$ 759,99	R\$ 962,79
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
148.1992	17.2046	1.53	0.2354

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
288,00	R\$ 861,39	R\$ 248.080,50
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
145,30	R\$ 2.184,55	R\$ 317.414,46

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 565.494,96
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 565.000,00
Fator de liquidez	0,7080
Valor de venda forçada	R\$ 400.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 565.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 13 de Março 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Numeração predial



Sala de estar



Sala de estar



Cozinha



Cozinha



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 02



Suíte



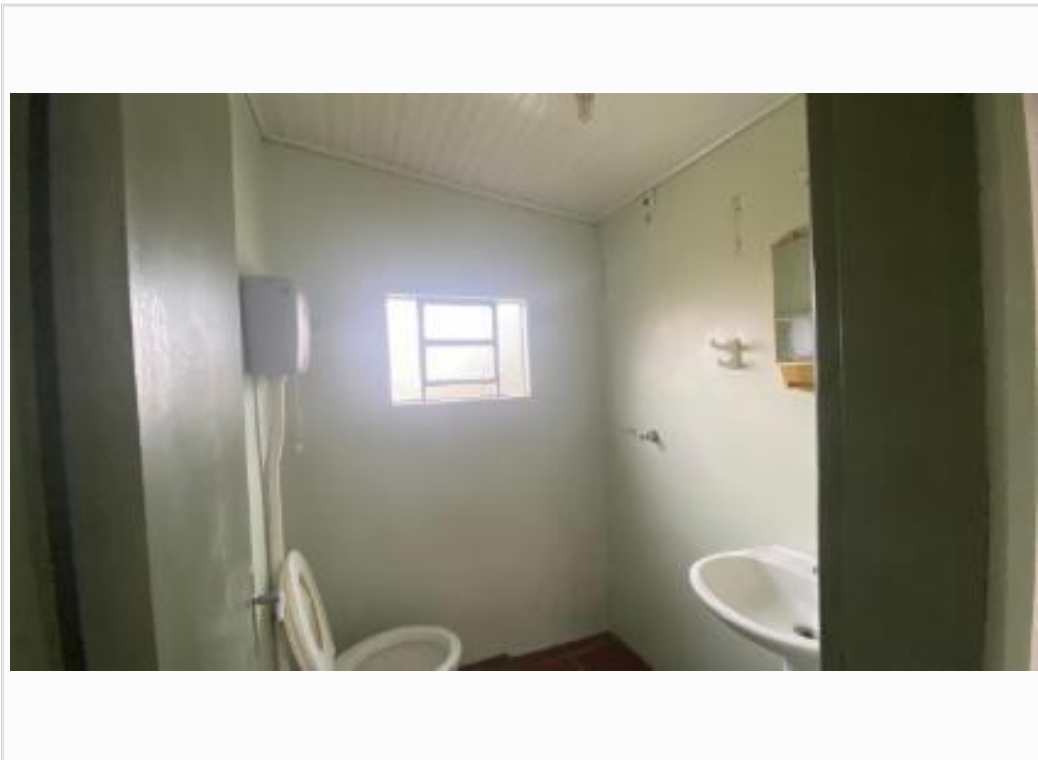
Suíte



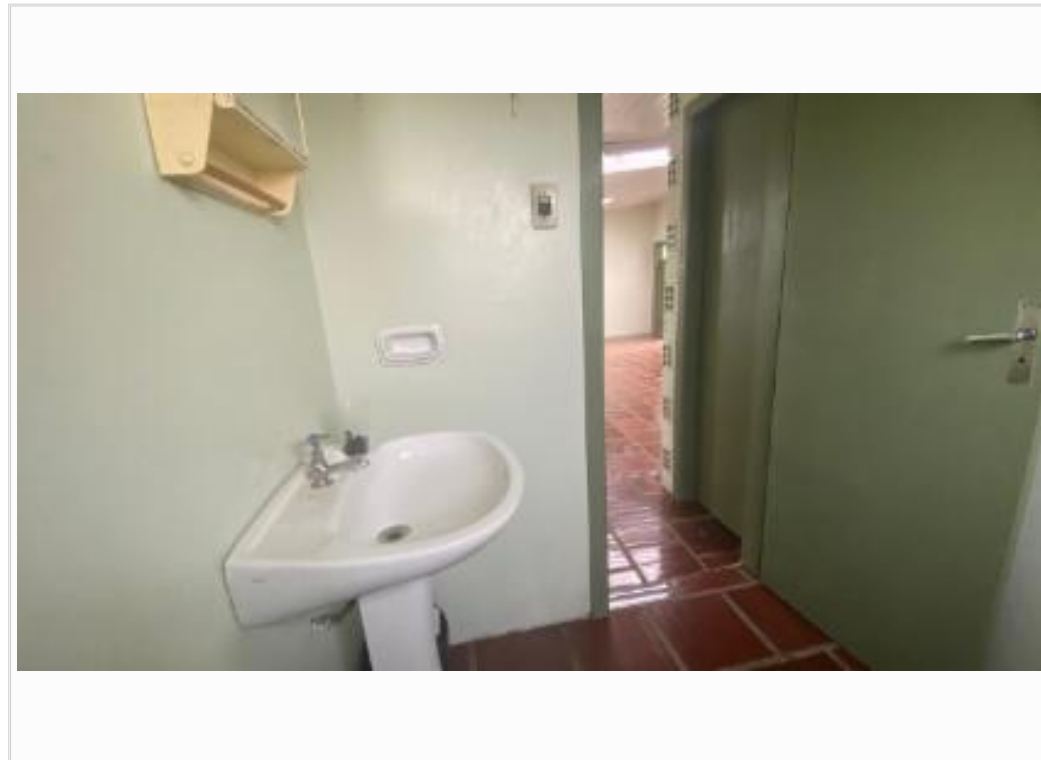
Banheiro suíte



Banheiro suíte



Banheiro social 01



Banheiro social 01



Banheiro social 02



Banheiro social 02



Escritório



Escritório



Depósito



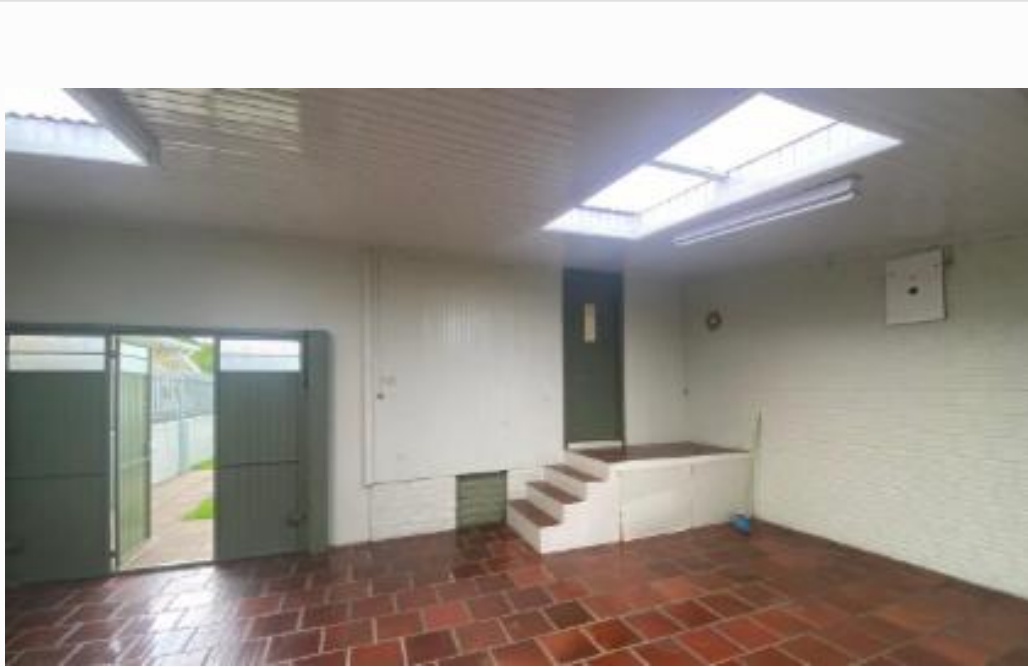
Depósito



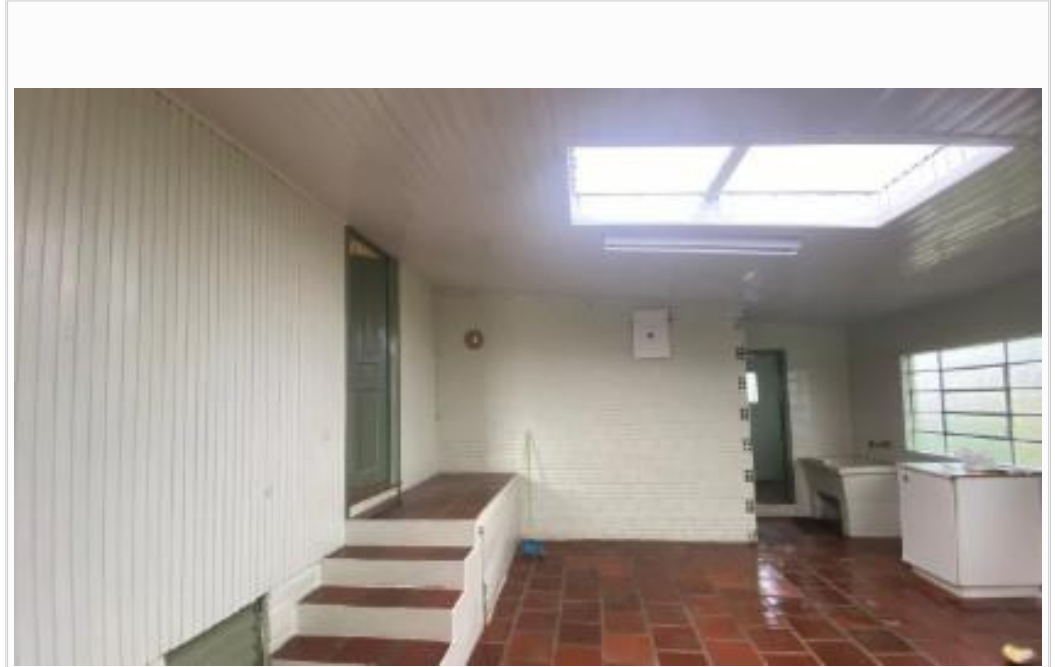
Garagem



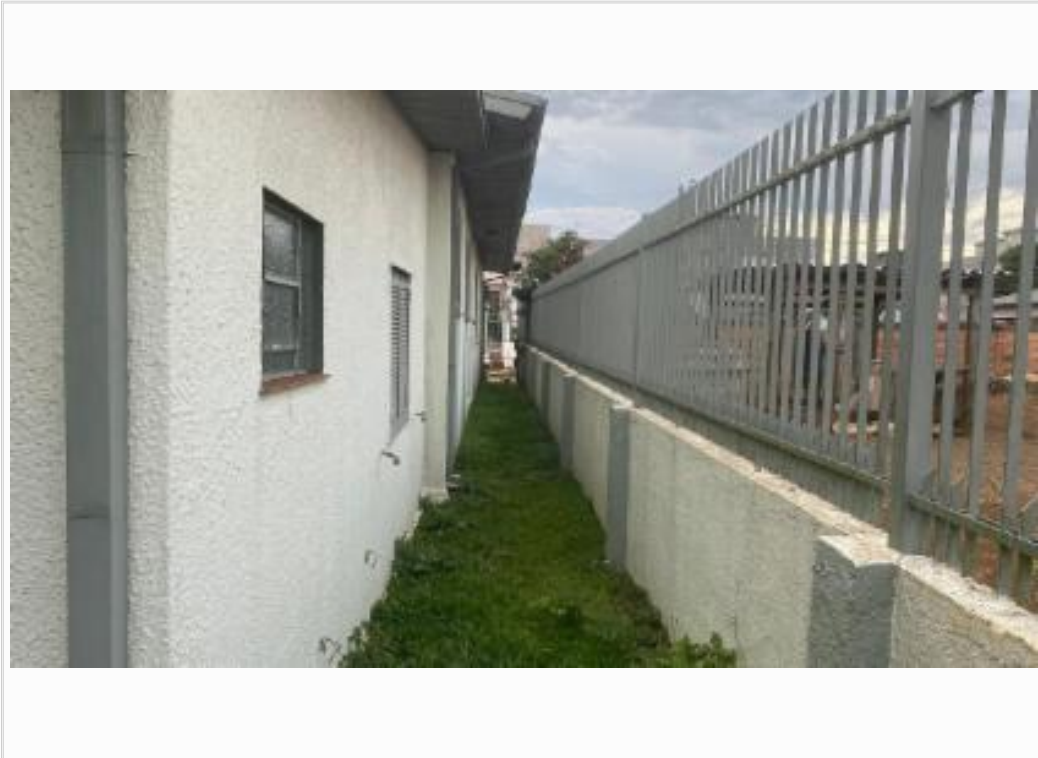
Garagem/Área de serviço



Garagem/Área de serviço



Garagem/Área de serviço



Lateral



Fundos



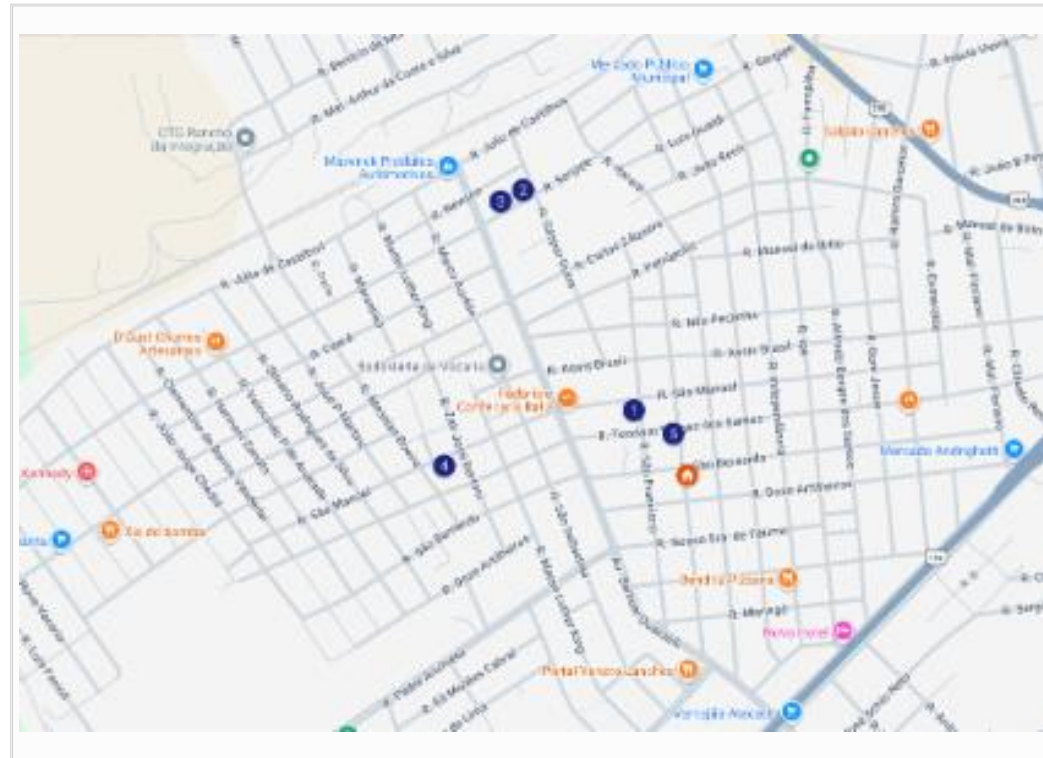
Fundos



Fundos



Fundos



Croqui de amostras