

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 09/06/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Danillo Maia Nunes Elleres dos Santos		CPF/CNPJ 987.299.502-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida da Serraria	Número 2222	Complemento UNIDADE 38 - COND. CONDADO DE SEVILLA	
Bairro Serraria	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 91770010
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 99395	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI de Porto Alegre	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 550.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 400.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	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 3
11 - N° de Banheiros 2	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) 141.81
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 141.81
21 - Área Averbada (em m²) 141.81	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar/jantar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Lavabo	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Área de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Dormitório	2	Laminado de madeira	Pintura	Pintura
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Suíte	1	Laminado de madeira	Pintura	Pintura
Banheiro suite	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura	Madeira
Ático	1	Porcelanato	Pintura	Madeira
Banheiro de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Gesso

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 Regular
11 - Infraestrutura Churrasqueira Jardins Piscina Quadra Esportiva Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

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 Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping 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) 0	04 - Testada/Frente (em metros) 0
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração ideal (em %) 0.66

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 contém dados referentes a edificação.	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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Danillo Maia Nunes Elleres dos Santos
03 - Contato Telefônico Acompanhante (51) 99920-8018	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 99.395 do 3º CRI de Porto Alegre - RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 R\$ 590.000,00

	Endereço Avenida da Serraria, 2222 , Espírito Santo		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 140,00	Valor R\$ 590.000,00		
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.creditleal.com.br/vendas/movel/casa-em-condominio-em-garuja-porto-alegre-ag-8-cod-10003117			

AMOSTRA 2 R\$ 590.000,00

	Endereço Avenida da Serraria, 2222 , Espírito Santo		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 147,00	Valor R\$ 590.000,00		
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.libertasimobiliaria.com.br/imovel/casa-de-condominio-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-espírito-santo-em-porto-alegre/273521-MI			

AMOSTRA 3 R\$ 458.000,00

	Endereço Avenida da Serraria, 2222 , Espírito Santo		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 111,00	Valor R\$ 458.000,00		
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.libertasimobiliaria.com.br/imovel/casa-de-condominio-com-3-quartos-a-venda-e-4-vagas-bairro-espírito-santo-em-porto-alegre/15570-BT			

AMOSTRA 4 R\$ 450.000,00

	Endereço Avenida da Serraria, 2222 , Espírito Santo		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 113,00	Valor R\$ 450.000,00		
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.chavesnao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-espírito-santo-113m2-RS450000/Id-29337674/			

AMOSTRA 5 R\$ 630.000,00

	Endereço Avenida da Serraria, 2222 , Espírito Santo		
Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 155,00	Valor R\$ 630.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://luagge.com.br/imovel/venda-casa-condominio-espírito-santo-porto-alegre/BT16924			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 550.000,00
Fator de liquidez	0,7273
Valor de venda forçada	R\$ 400.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 550.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 12 de Junho de 2025

Gregorio B. Roça

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 IBAPÉ, 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 - condomínio



Logradouro



Logradouro



Sala de estar/jantar



Sala de estar/jantar



Sala de estar/jantar



Lavabo



Lavabo



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



Acesso 2º pavimento



Dormitório



Dormitório



Dormitório



Dormitório - 02



Dormitório - 02



Banheiro social



Banheiro social



Suíte



Banheiro suíte



Banheiro suíte



Sotão



Sotão



Sotão



Pátio



Pátio



Churrasqueira



Churrasqueira



Banheiro de serviço



Banheiro de serviço



Garagem



Croqui de Amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jun-25	
Empreendimento: Cond. Condado de Sevilha				
Endereço: Av. da Serraria, 2222				
Bairro: Serraria	Cidade: Porto Alegre	UF: RS		
Tipo: Casa	Padrão de construção: Médio			
Estado de conservação: Regular	Idade Aparente (anos): 10			
Área Construída (m²): 140,00	Área de Terreno (m²):			
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 2		
Valor total (R\$): R\$ 590.000,00	Valor unitário (R\$/m²): 4.214,29			
Fonte/ telefone: Crédito real imóveis	Tel.: 51 2165 0965	Status: Oferta		
Obs.: Sobrado geminado em condomínio com 3 dormitórios (1suíte), anexo com churrasqueira, 2 vagas e demais dependências				

Amostra n.º 2		Data	jun-25	
Empreendimento: Cond. Condado de Sevilha				
Endereço: Av. da Serraria, 2222				
Bairro: Serraria	Cidade: Porto Alegre	UF: RS		
Tipo: Casa	Padrão de construção: Médio			
Estado de conservação: Regular	Idade Aparente (anos): 10			
Área Construída (m²): 147,00	Área de Terreno (m²):			
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 2		
Valor total (R\$): R\$ 590.000,00	Valor unitário (R\$/m²): 4.013,61			
Fonte/ telefone: Libertas imobiliária	Tel.: 51 3022 0200	Status: Oferta		
Obs.: Sobrado geminado em condomínio com 3 dormitórios (1suíte com hidro), sótão, anexo com churrasqueira, 2 vagas e demais dependências				

Amostra n.º 3		Data	jun-25	
Empreendimento: Cond. Condado de Sevilha				
Endereço: Av. da Serraria, 2222				
Bairro: Serraria	Cidade: Porto Alegre	UF: RS		
Tipo: Casa	Padrão de construção: Médio			
Estado de conservação: Regular	Idade Aparente (anos): 10			
Área Construída (m²): 111,00	Área de Terreno (m²):			
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 2		
Valor total (R\$): R\$ 458.000,00	Valor unitário (R\$/m²): 4.126,13			
Fonte/ telefone: Libertas imobiliária	Tel.: 51 3022 0200	Status: Oferta		
Obs.: Sobrado geminado em condomínio com 3 dormitórios (1suíte), churrasqueira, 2 vagas e demais dependências				

Amostra n.º 4		Data	jun-25	
Empreendimento: Cond. Vale das Acácias				
Endereço: Av. da Serraria, 2222				
Bairro: Serraria	Cidade: Porto Alegre	UF: RS		
Tipo: Casa	Padrão de construção: Médio			
Estado de conservação: Regular	Idade Aparente (anos): 10			
Área Construída (m²): 113,00	Área de Terreno (m²):			
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 2		
Valor total (R\$): R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²): 3.982,30			
Fonte/ telefone: Diamante Imóveis	Tel.: 51 2042 0965	Status: Oferta		
Obs.: Sobrado geminado em condomínio com 3 dormitórios (1suíte), churrasqueira, sótão, 2 vagas e demais dependências				

Amostra n.º 5		Data	jun-25	
Empreendimento: Cond. Condado de Sevilha				
Endereço: Av. da Serraria, 2222				
Bairro: Serraria	Cidade: Porto Alegre	UF: RS		
Tipo: Casa	Padrão de construção: Médio			
Estado de conservação: Regular	Idade Aparente (anos): 10			
Área Construída (m²): 155,00	Área de Terreno (m²):			
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 2		
Valor total (R\$): R\$ 630.000,00	Valor unitário (R\$/m²): 4.064,52			
Fonte/ telefone: Luagge imóveis	Tel.: 51 3490 9499	Status: Oferta		
Obs.: Sobrado geminado em condomínio com 3 dormitórios (1suíte), churrasqueira, 2 vagas e demais dependências				

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.	Av. da Serraria, 2222 casa 38 - Porto Alegre/RS	141,81	147,00	2	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Av. da Serraria, 2222	140,00	-	2	2	1	590.000,00	4.214,29	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.017,76	4.017,76
2	Av. da Serraria, 2222	147,00	-	2	2	1	590.000,00	4.013,61	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.849,85	3.849,85
3	Av. da Serraria, 2222	111,00	-	2	2	1	458.000,00	4.126,13	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	3.836,51	3.836,51
4	Av. da Serraria, 2222	113,00	-	2	2	1	450.000,00	3.982,30	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	3.755,76	3.755,76
5	Av. da Serraria, 2222	155,00	-	2	2	1	630.000,00	4.064,52	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	3.924,60	3.924,60
								Unitário seco médio	4.080,17							3.876,90	3.876,90

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 - 5 amostras	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%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			3,49%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.876,90
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.039,97
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.713,83

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3876,90	
Desvio Padrão	98,93798081	
Coeficiente de Variação	2,551989239	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.944,59	0,0175
Limite Inferior (R\$/m²)	3.809,20	-0,0175
Intervalo de Confiabilidade	3,49%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	141,81
Unitário (R\$/m²)	3.876,90
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	549.783,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	141,81
Unitário (R\$/m²)	3.878,43
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	550.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	400.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 550.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.320,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,46% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,53%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	10,63%	ao ano
Total 2		0,85% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,31% 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.

72,73% **R\$ 400.000,00**