

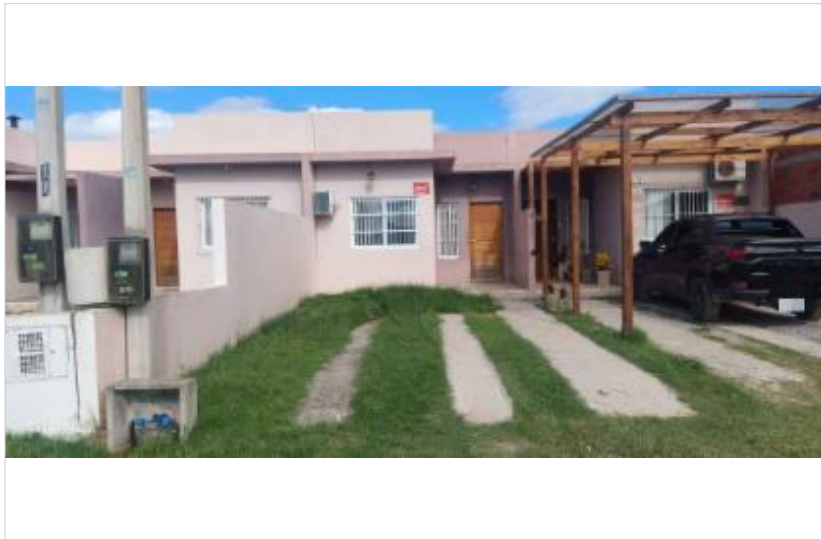
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010064225	Data Solicitação 12/03/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Daniel Brandao Moura		CPF/CNPJ 666.069.340-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Augusto dos Santos	Número 119	Complemento	
Bairro Bolaxa	Município Rio Grande	UF RS	CEP 92617180
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 80.570	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Rio Grande	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 275.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 195.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros -	12 - Nº de Dormitórios -
13 - Nº de Vagas Cobertas -	14 - Nº de Vagas Descobertas -
15 - Nº de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 62.83
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 62.83
21 - Área Averbada (em m²) 62.83	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - Nº Total de Unidades	04 - Nº 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 TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer 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) 250	04 - Testada/Frente (em metros) 5
05 - Fundos (em metros) 5	06 - Lado Direito (em metros) 50
07 - Lado Esquerdo (em metros) 50	08 - Fração ideal (em %) 50

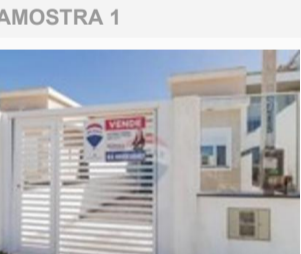




MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 O IPTU do imóvel não foi fornecido.	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 O IPTU do imóvel não foi fornecido.
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 VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 80.570 do RGI de Rio Grande - RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 400.000,00
	Endereço Rua Doutor Valter Brum, 823 , Cassino
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 71,00	Qtd. Banheiros 2
Valor R\$ 400.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 5	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/casa-2-quartos-cassino-bairros-rio-grande-com-garagem-71m2-venda-RS400000-id-2771112530/	
	Endereço Rua Doutor Ivo Luiz Votto Lima, 2022 , Cassino
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 58,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 360.400,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova(até 5 anos)	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cassino-bairros-rio-grande-com-garagem-58m2-venda-RS360400-id-2700040596/	
	Endereço Rua Doutor Nilo Cardoso Dora, 75 , Cassino
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 85,00	Qtd. Banheiros 2
Valor R\$ 485.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova(até 5 anos)	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cassino-bairros-rio-grande-com-garagem-107m2-venda-RS485000-id-2752532817/	
	Endereço Rua Joaquim Gomes Sequeira, s/n , Centro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 63,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 330.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova(até 5 anos)	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cassino-bairros-rio-grande-com-garagem-63m2-venda-RS330000-id-2707508526/	
	Endereço Rua André de Oliveira Salomão, s/n , Cassino
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 50,00	Qtd. Banheiros 1
Valor R\$ 299.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova(até 5 anos)	Área do terreno 0,01
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/casa-cs-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cassino+2-dormitorios+1-banheiro+1-vaga+150m2-de-area+itr-i010572146603	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

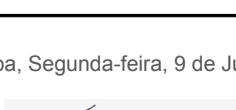
Valor de avaliação	R\$ 275.000,00
Fator de liquidez	0,7091
Valor de venda forçada	R\$ 195.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 275.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 9 de Junho de 2025



Rynaldo de Oliveira Roça Junior

SP-78196/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.

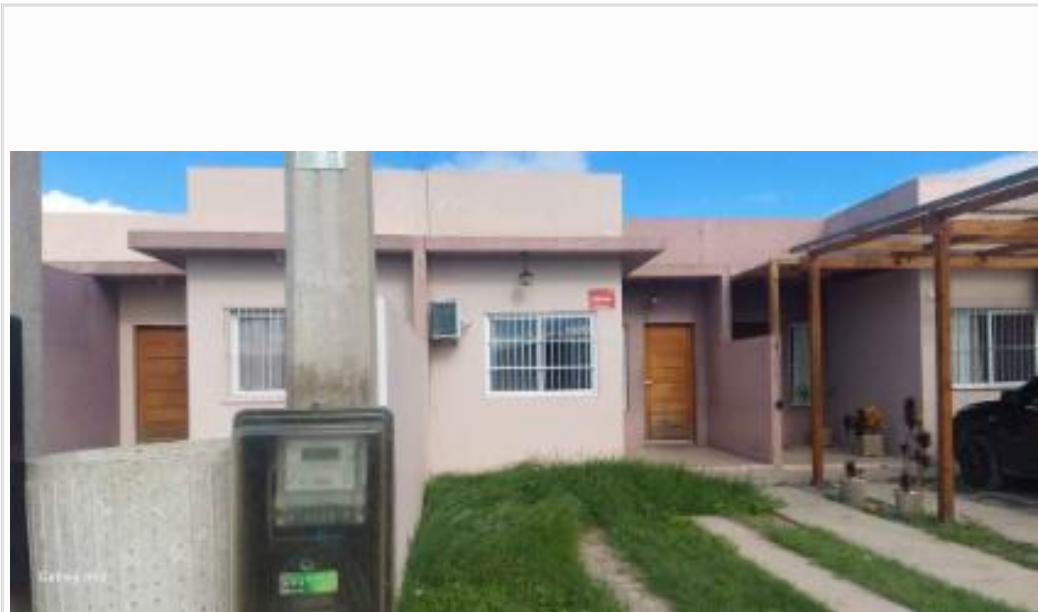
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



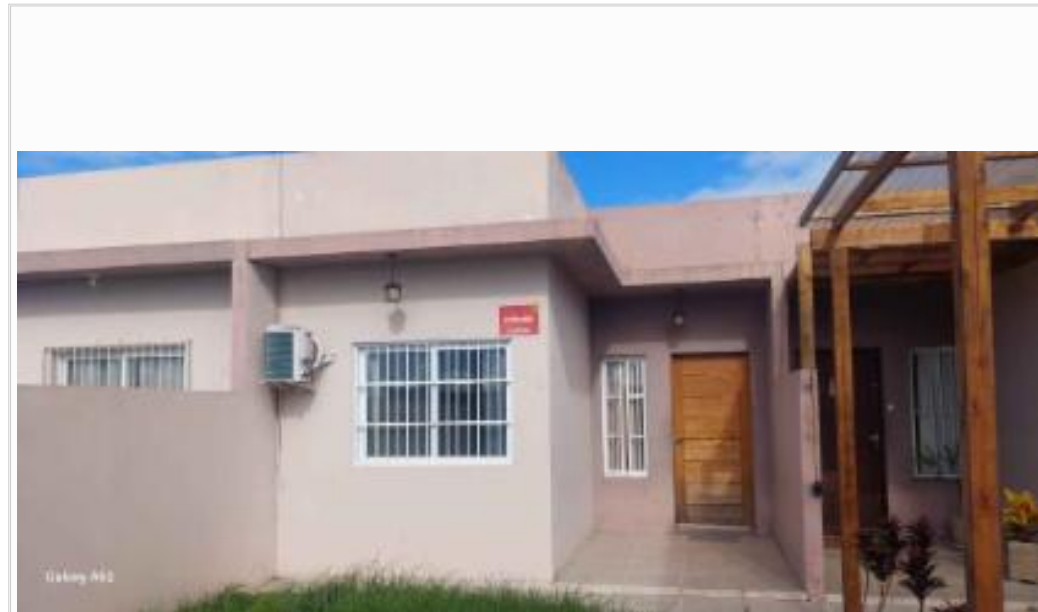
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



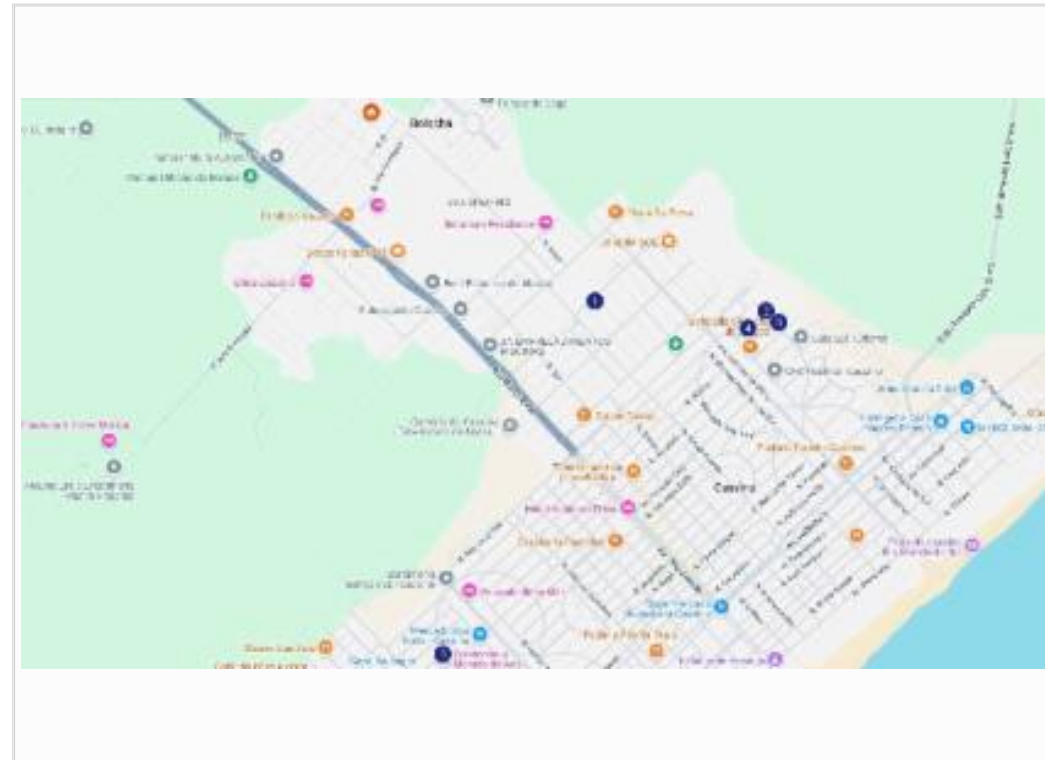
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras



Identificação numérica

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	mar-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Doutor Valter Brum, 823				
Bairro: Cassino		Cidade: Rio Grande		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5		
Área Construída (m²): 71,00		Área de Terreno (m²): -		
N.º dormitórios: 1		N.º Suítes: 1		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 400.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 5.633,80		
Fonte/ telefone: Re/max DDM Broker - Tel.: (53) 99106-4000 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	mar-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Doutor Ivo Luiz Votto Lima, 2022				
Bairro: Cassino		Cidade: Rio Grande		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos): 0		
Área Construída (m²): 58,00		Área de Terreno (m²): -		
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 360.400,00		Valor unitário (R\$/m²): 6.213,79		
Fonte/ telefone: Proper Imobiliária - Tel.: (53) 3028-0007 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	mar-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Doutor Nilo Cardoso Dora, 75				
Bairro: Cassino		Cidade: Rio Grande		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos): 0		
Área Construída (m²): 85,00		Área de Terreno (m²): -		
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 485.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 5.705,88		
Fonte/ telefone: G3 Imobiliária - Tel.: (53) 3225-0220 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	mar-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Joaquim Gomes Sequeira				
Bairro: Cassino		Cidade: Rio Grande		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos): 5		
Área Construída (m²): 63,00		Área de Terreno (m²): -		
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 330.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 5.238,10		
Fonte/ telefone: UP Imóveis - Tel.: (53) 99110-2828 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	mar-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua André De Oliveira Salomão				
Bairro: Cassino		Cidade: Rio Grande		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos): 0		
Área Construída (m²): 50,00		Área de Terreno (m²): -		
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 299.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 5.980,00		
Fonte/ telefone: Paulo Leite Corretor - Tel.: (53) 3236-1893 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 02 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>	Rua João Augusto Santos, 119	62,83	250,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Doutor Valter Brum, 823	71,00	-	1	1	1	400.000,00	5.633,80	0,90	0,90	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	4.508,99	4.508,99
2	Rua Doutor Ivo Luiz Votto Lima, 2022	58,00	-	1	2	0	360.400,00	6.213,79	0,90	0,90	0,99	0,93	1,00	1,00	1,00	4.625,98	4.625,98
3	Rua Doutor Nilo Cardoso Dora, 75	85,00	-	1	2	1	485.000,00	5.705,88	0,90	0,90	1,04	0,93	1,00	1,00	1,00	4.455,73	4.455,73
4	Rua Joaquim Gomes Sequeira	63,00	-	1	2	0	330.000,00	5.238,10	0,90	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	4.117,16	4.117,16
5	Rua André De Oliveira Salomão	50,00	-	1	2	0	299.000,00	5.980,00	0,90	0,85	0,97	0,93	1,00	1,00	1,00	4.147,54	4.147,54
								Unitário seco médio	5.754,31							4.371,08	4.371,08

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			7,10%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.371,08
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.682,41
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.059,76

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4371,08	
Desvio Padrão	226,7193402	
Coefficiente de Variação	5,186801675	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.526,21	0,0355
Limite Inferior (R\$/m²)	4.215,95	-0,0355
Intervalo de Confiabilidade	7,10%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	62,83
Unitário (R\$/m²)	4.371,08
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	274.635,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	62,83
Unitário (R\$/m²)	4.376,89
Valor de Mercado para Venda (R\$)	275.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	195.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 275.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	660,00	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.	15,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,70%	ao ano
Total 2		0,77% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,44% 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.

70,91% **R\$ 195.000,00**