

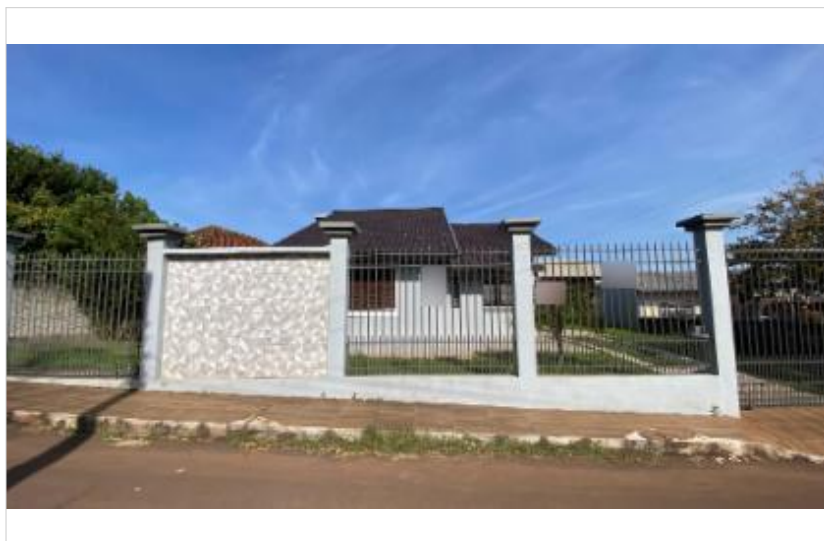
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010445431</b>	Data Solicitação <b>13/08/2025</b>
Empresa responsável <b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Rynaldo de Oliveira Roça Junior</b>	CREA <b>SP-78196/D</b>
Proponente <b>LARISSA GUIMARAES DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>007.156.710-06</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Linha Paraíso</b>	Número <b>1775</b>	Complemento <b>Lote 05 Quadra 42</b>	
Bairro <b>Paraíso</b>	Município <b>Santo Ângelo</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>98804355</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>44.320</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI de Santo Ângelo/RS</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 590.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 411.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 160,56
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 160,56
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 160,56	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00

23 - Face do Imóvel				

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Irregular
<b>03 - Área (em m²)</b> 509,46	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 19,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 19,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 24,50
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 30,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Não	<b>06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>10 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> Dados obtidos da matrícula 44.320 do 1° CRI de Santo Ângelo/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 500.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua do Arvoredo, 51 , Missões</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>116,00</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
Idade aparente <b>15</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Valor <b>R\$ 500.000,00</b>	
Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.invictanegocios.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-116m2-santo-angelo-missoes-CA0647">https://www.invictanegocios.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-116m2-santo-angelo-missoes-CA0647</a>	

AMOSTRA 2	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Travessa Santo Antônio, 684 , Missões</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>124,50</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Idade aparente <b>15</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Valor <b>R\$ 380.000,00</b>	
Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.invictanegocios.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-124m2-santo-angelo-missoes-CA0598">https://www.invictanegocios.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-124m2-santo-angelo-missoes-CA0598</a>	

AMOSTRA 3	R\$ 585.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua São Nicolau, s/n , Missões</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>5</b>
Área privativa <b>157,00</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>
Idade aparente <b>15</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Valor <b>R\$ 585.000,00</b>	
Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.novaerasa.com.br/imovel/venda-casas-03-dormitorio-em-santo-angelo/casa-missoes-santo-angelo/969">https://www.novaerasa.com.br/imovel/venda-casas-03-dormitorio-em-santo-angelo/casa-missoes-santo-angelo/969</a>	

AMOSTRA 4	R\$ 640.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Pradini, 570 , Hortência</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>152,21</b>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
Idade aparente <b>15</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Valor <b>R\$ 640.000,00</b>	
Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.invictanegocios.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-152m2-santo-angelo-hortencia-CA0685">https://www.invictanegocios.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-152m2-santo-angelo-hortencia-CA0685</a>	

AMOSTRA 5	R\$ 480.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Barão de Santo Ângelo, 0 , Missoes</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>
Área privativa <b>125,00</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
Idade aparente <b>15</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Valor <b>R\$ 480.000,00</b>	
Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>
Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>
URL <a href="https://www.imobiliariapedrosomoveis.com.br/comprar/rs/santo-angelo/missoes/casa/73257284">https://www.imobiliariapedrosomoveis.com.br/comprar/rs/santo-angelo/missoes/casa/73257284</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 590.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6966</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 411.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 590.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Quinta-feira, 14 de Agosto 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 e estabelecer o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecimento do 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



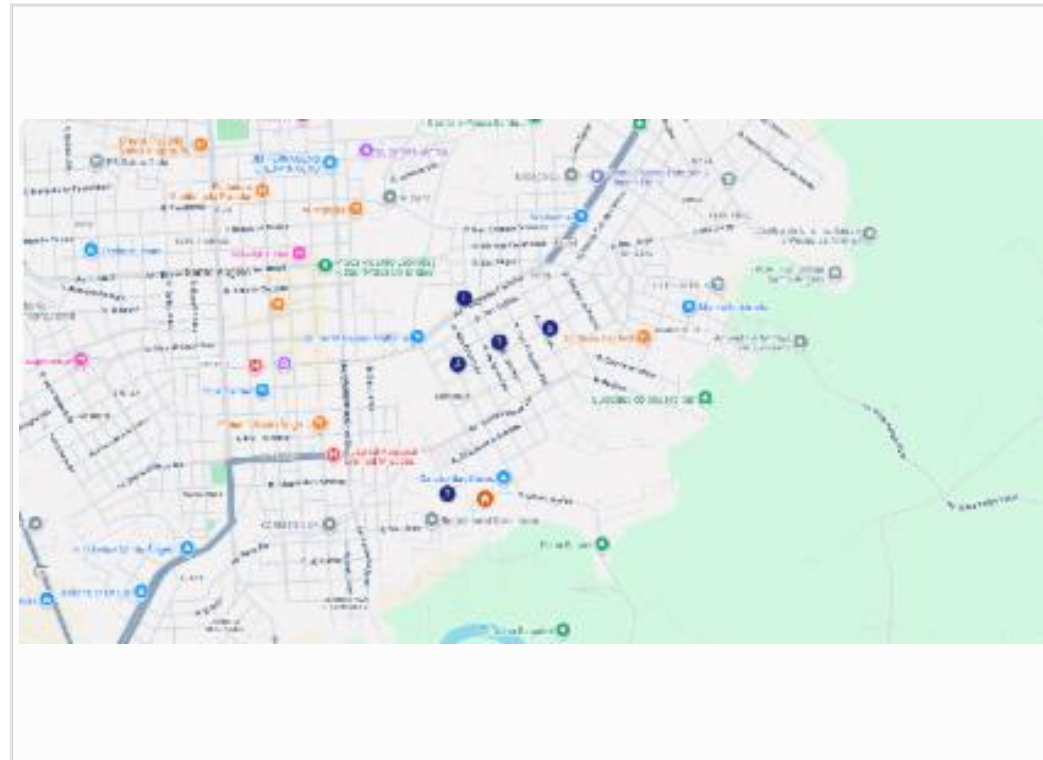
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua do Arvoredo		Nº : 51
Bairro:	Missões	Cidade:	Santo Ângelo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	116,00	Área de Terreno (m²)	273,00	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.310,34	
Fonte/ telefone:	Invicta Imóveis	- Tel.:	55 3313-1446	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Travessa Santo Antônio		Nº : 684
Bairro:	Missões	Cidade:	Santo Ângelo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	124,50	Área de Terreno (m²)	337,50	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.052,21	
Fonte/ telefone:	Invicta Imóveis	- Tel.:	55 3313-1446	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, 02 bwcs sociais e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua São Nicolau		Nº : s/n
Bairro:	Missões	Cidade:	Santo Ângelo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	157,00	Área de Terreno (m²)	456,00	
N.º dormitórios	4	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 585.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.726,11	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Nova Era	- Tel.:	55 3313-1969	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 05 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Pratini		Nº : 570
Bairro:	Hortência	Cidade:	Santo Ângelo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	152,21	Área de Terreno (m²)	456,00	
N.º dormitórios		N.º Suítes:	2	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 640.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.204,72	
Fonte/ telefone:	Invicta Imóveis	- Tel.:	55 3313-1446	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Barão de Santo Ângelo		Nº :
Bairro:	Missões	Cidade:	Santo Ângelo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	125,00	Área de Terreno (m²)	480,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 480.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.840,00	
Fonte/ telefone:	Pedroso Imóveis	- Tel.:	55 3312-9548	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, 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.	Suites	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 Linha Paraíso, 1775	160,56	509,46	2	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,90	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua do Arvoredo, 51	116,00	273,00	2	1	1	500.000,00	4.310,34	0,90	1,00	0,96	1,09	1,00	1,00	1,00	4.056,93	4.056,93
2	Travessa Santo Antônio, 684	124,50	337,50	2	2	0	380.000,00	3.052,21	0,90	1,00	0,97	1,09	1,00	1,00	1,00	2.898,27	2.898,27
3	Rua São Nicolau, s/n	157,00	456,00	2	4	1	585.000,00	3.726,11	0,90	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	3.642,27	3.642,27
4	Rua Pradini, 570	152,21	456,00	2	0	2	640.000,00	4.204,72	0,90	1,00	0,99	1,09	1,00	1,00	1,00	4.094,21	4.094,21
5	Rua Barão de Santo Ângelo,	125,00	480,00	2	3	0	480.000,00	3.840,00	0,90	1,00	0,97	1,09	1,00	1,00	1,00	3.666,03	3.666,03
								Unitário seco médio	3.826,68							3.671,54	3.671,54

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau 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
<b>Total</b>			<b>8</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Grau 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%
<b>Intervalo de confiança</b>			17,93%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.671,54
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.773,00
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.570,08

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3671,54	
Desvio Padrão	481,1478849	
Coefficiente de Variação	13,10479225	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.000,76	0,0897
Limite Inferior (R\$/m²)	3.342,32	-0,0897
Intervalo de Confiabilidade	17,93%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	160,56
Unitário (R\$/m²)	3.671,54
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	589.503,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	160,56
Unitário (R\$/m²)	3.674,64
Valor de Mercado para Venda (R\$)	590.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	411.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 590.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.416,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,37% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,64% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,35%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,06%	ao ano
<b>Total 2</b>	<b>0,88%</b>	<b>ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,52% 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.

69,66% **R\$ 411.000,00**