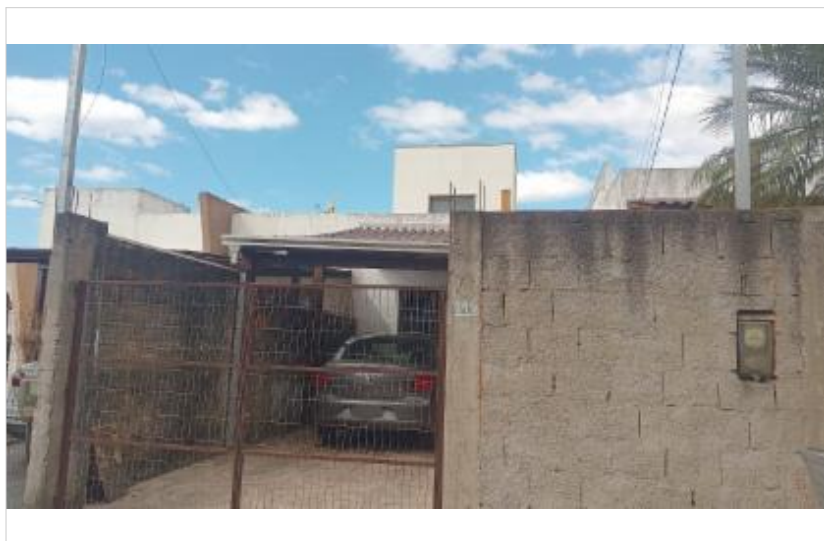


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010489176	Data Solicitação 20/08/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente DOUGLAS PORTINHO MARTINS		CPF/CNPJ 029.829.450-88

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Theophilo Zanutto	Número 146	Complemento CASA 2	
Bairro Campestre	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93046353
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 94.943	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de São Leopoldo	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 290.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 210.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 61,78
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 61,78
21 - Área Averbada (em m²) 61,78	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
Vistoria externa	-	-	-	-

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 TV a Cabo TV Satélite	

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 Outro - Paver	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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) 150,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 50,00

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? 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 as áreas 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 94.943 do 1° CRI de São Leopoldo/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\$ 240.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Torres, 82 , Campestre
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 55,00	Valor R\$ 240.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-campestre-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-55m2-venda-RS240000-id-2826923892/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2	R\$ 318.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Walter Rosa, 65 , Campestre
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 55,00	Valor R\$ 318.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-campestre-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-55m2-venda-RS318000-id-2789269017/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3	R\$ 375.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Torres, 49 , Campestre
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 60,00	Valor R\$ 375.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campestre-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-60m2-venda-RS375000-id-2801908427/?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4	R\$ 276.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Walter Rosa, 264 , Campestre
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 56,00	Valor R\$ 276.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-56-m-em-campestre-3015860265.html	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Rudi Ernesto Beckmann, s/n , Campestre
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 63,95	Valor R\$ 280.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.justoimoveis.com.br/comprar/Sao-Leopoldo/Casa/Residencial/Campestre/11635	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 290.000,00
Fator de liquidez	0,7241
Valor de venda forçada	R\$ 210.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 290.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 21 de Agosto 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 solicitada 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



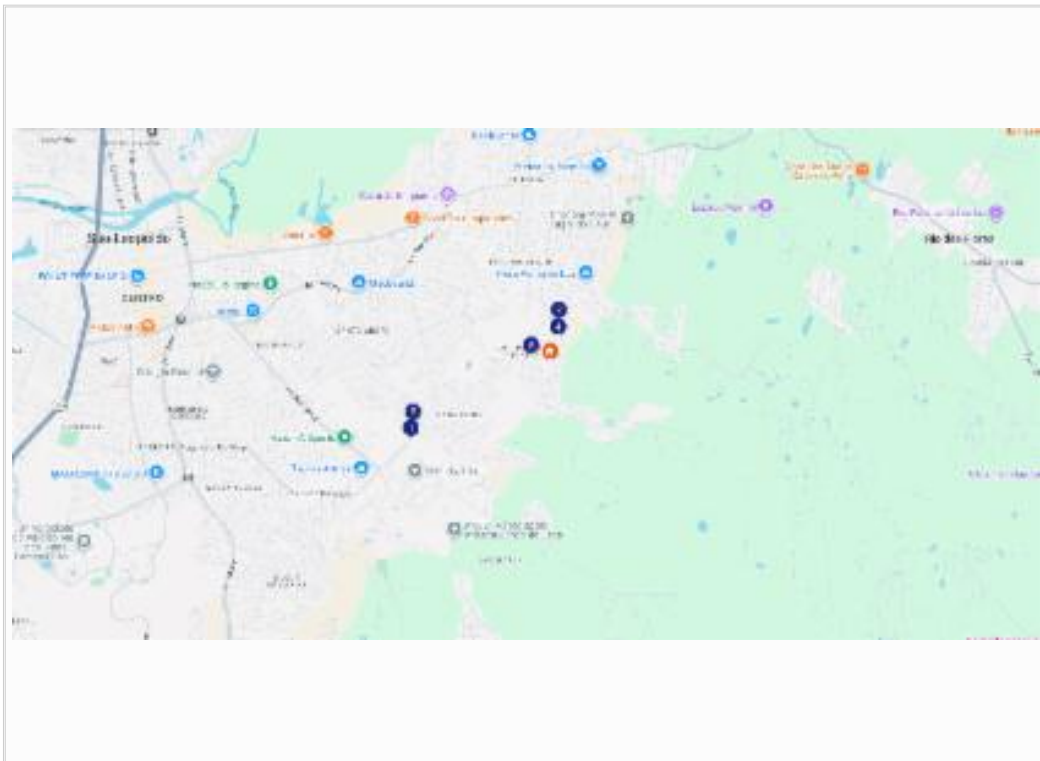
Logradouro



Logradouro



Mapa de Loteamento



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS		
	Amostra n.º 1	Data ago-25
	Empreendimento: Unidade Isolada	
	Endereço:	Rua Torres Nº : 82
	Bairro:	Campestre Cidade: São Leopoldo UF: RS
	Tipo:	Casa Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Regular Idade Aparente (anos): 15
	Área Construída (m²)	55,00 Área de Terreno (m²) 160,00
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0 N.º vagas 1
	Valor total (R\$)	R\$ 240.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 4.363,64
	Fonte/ telefone:	Remax - Tel.: 51 3588-2739 Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.		
	Amostra n.º 2	Data ago-25
	Empreendimento: Unidade Isolada	
	Endereço:	Rua Walter Rosa Nº : 65
	Bairro:	Campestre Cidade: São Leopoldo UF: RS
	Tipo:	Casa Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Regular Idade Aparente (anos): 10
	Área Construída (m²)	55,00 Área de Terreno (m²) 150,00
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0 N.º vagas 1
	Valor total (R\$)	R\$ 318.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 5.781,82
	Fonte/ telefone:	Strack Imóveis - Tel.: 51 98479-9999 Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.		
	Amostra n.º 3	Data ago-25
	Empreendimento: Unidade Isolada	
	Endereço:	Rua Torres Nº : 49
	Bairro:	Campestre Cidade: São Leopoldo UF: RS
	Tipo:	Casa Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Regular Idade Aparente (anos): 10
	Área Construída (m²)	60,00 Área de Terreno (m²) 180,00
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 1 N.º vagas 1
	Valor total (R\$)	R\$ 375.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 6.250,00
	Fonte/ telefone:	Nilo Uebel - Tel.: 51 3562-1899 Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social e área de serviço.		
	Amostra n.º 4	Data ago-25
	Empreendimento: Unidade Isolada	
	Endereço:	Rua Walter Rosa Nº : 264
	Bairro:	Campestre Cidade: São Leopoldo UF: RS
	Tipo:	Casa Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Regular Idade Aparente (anos): 15
	Área Construída (m²)	56,00 Área de Terreno (m²) 150,00
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0 N.º vagas 1
	Valor total (R\$)	R\$ 276.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 4.928,57
	Fonte/ telefone:	Foxtex cia - Tel.: 51 3083-7777 Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.		
	Amostra n.º 5	Data ago-25
	Empreendimento: Unidade Isolada	
	Endereço:	Rua Rudi Ernesto Beckmann Nº : s/n
	Bairro:	Campestre Cidade: São Leopoldo UF: RS
	Tipo:	Casa Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Regular Idade Aparente (anos): 10
	Área Construída (m²)	63,95 Área de Terreno (m²) 150,00
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0 N.º vagas 1
	Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00 Valor unitário (R\$/m²) 4.378,42
	Fonte/ telefone:	Justo Imóveis - Tel.: 51 3099-9930 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.	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.	Rua Theophilo Zanutto, 146	61,78	150,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Torres, 82	55,00	160,00	1	2	0	240.000,00	4.363,64	0,90	1,00	0,99	1,07	1,00	1,00	1,00	4.122,44	4.122,44
2	Rua Walter Rosa, 65	55,00	150,00	1	2	0	318.000,00	5.781,82	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	5.128,57	5.128,57
3	Rua Torres, 49	60,00	180,00	1	2	1	375.000,00	6.250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.604,48	5.604,48
4	Rua Walter Rosa, 264	56,00	150,00	1	2	0	276.000,00	4.928,57	0,90	1,00	0,99	1,07	1,00	1,00	1,00	4.666,65	4.666,65
5	Rua Rudi Ernesto Beckmann, s/n	63,95	150,00	1	2	0	280.000,00	4.378,42	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.977,01	3.977,01
								Unitário seco médio							4.699,83	4.699,83	

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
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%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança 19,85%

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

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.699,83
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.109,78
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.289,88

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4699,83	
Desvio Padrão	681,7542755	
Coefficiente de Variação	14,50593095	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.166,31	0,0993
Limite Inferior (R\$/m²)	4.233,35	-0,0993
Intervalo de Confiabilidade	19,85%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	61,78
Unitário (R\$/m²)	4.699,83
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	290.356,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	61,78
Unitário (R\$/m²)	4.694,08
Valor de Mercado para Venda (R\$)	290.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	210.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 290.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	696,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,47% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,23%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,19%	ao ano
Total 2		0,89% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,36% 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.

72,41% **R\$ 210.000,00**