

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010028208	Data Solicitação 30/07/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Daniel Carvalho Da Silva		CPF/CNPJ 822.430.500-72

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tapajós	Número 36	Complemento Apto 902 - Edifício Marajó	
Bairro Vila Cachoeirinha	Município Cachoeirinha	UF RS	CEP 94910220
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 15.218	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Cachoeirinha	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 200.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 140.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	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 Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 53,93
19 - Área Comum (em m²) 14,67	20 - Área Total (em m²) 68,60
21 - Área Averbada (em m²) 68,60	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
-	-	-	-	-

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 Misto
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 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 - Fração ideal (em %) 2,71	

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 Não foi fornecido o IPTU do imóvel.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - 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 15.218 do 1° CRI de Cachoeirinha. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 259.000,00
	Endereço Rua Tapajós, 36 , Vila Cachoeirinha	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 53,93	Valor R\$ 259.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 20	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.802,52	Estado de conservação Regular
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-centro-cachoeirinha-rs-54m2-id-2823902427/?source=ranking%2CPr		
AMOSTRA 2		R\$ 227.900,00
	Endereço Rua Tapajós, 36 , Vila Cachoeirinha	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 53,93	Valor R\$ 227.900,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 20	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.225,85	Estado de conservação Regular
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-vila-cachoeirinha-cachoeirinha-rs-55m2-id-2821708557/?source=ranking%2CPr		
AMOSTRA 3		R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Tapajós, 36 , Vila Cachoeirinha	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 53,93	Valor R\$ 220.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 20	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.079,36	Estado de conservação Regular
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-cachoeirinha-cachoeirinha-rs-54m2-id-2804793528/?source=ranking%2CPr		
AMOSTRA 4		R\$ 199.000,00
	Endereço Rua Tapajós, 36 , Vila Cachoeirinha	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 53,93	Valor R\$ 199.000,00	Qtd. Vagas 0
Idade aparente 20	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.689,97	Estado de conservação Regular
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-vila-cachoeirinha-cachoeirinha-rs-66m2-id-2821396127/?source=ranking%2CPr		
AMOSTRA 5		R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Tapajós, 249 , Vila Cachoeirinha	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 46,67	Valor R\$ 200.000,00	Qtd. Vagas 1
Idade aparente 15	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.285,41	Estado de conservação Regular
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-cachoeirinha-rs-47m2-id-2793189743/?source=ranking%2CPr		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 140.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 31 de Julho 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 em conformidade com as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e sendo o avaliador e polígrafo 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 abrir 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



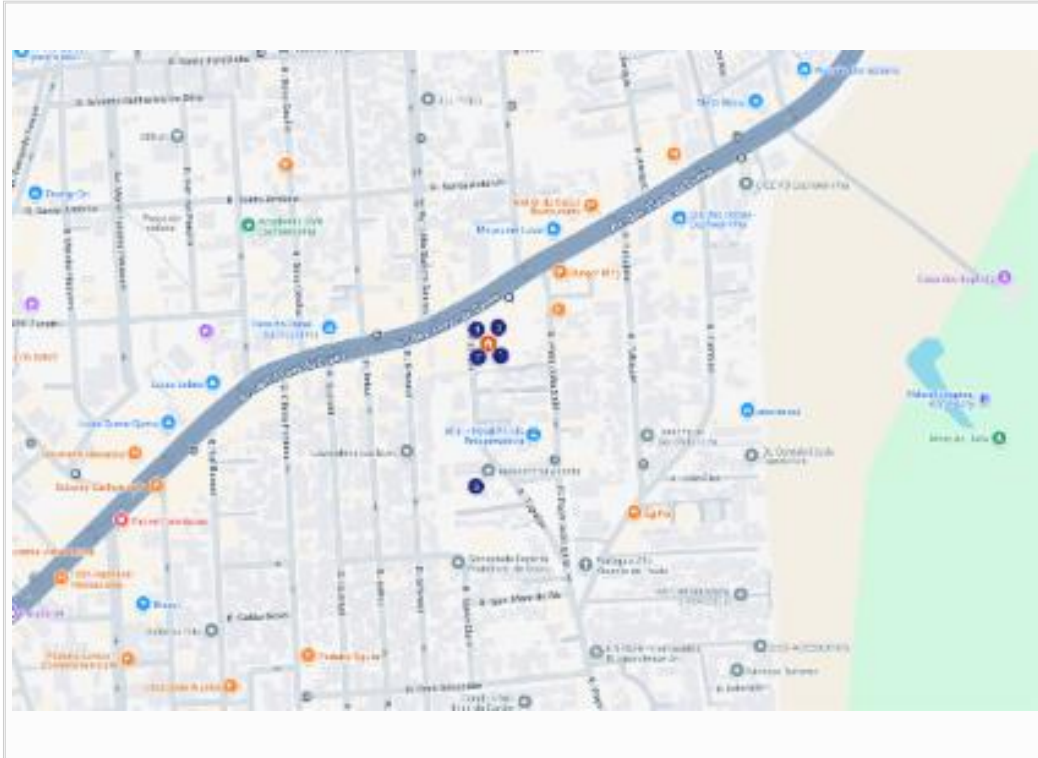
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jul-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Tapajós		Nº : 36
Bairro:	Vila Cachoeirinha	Cidade: Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos): 20
Área Privativa (m²)	53,93	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 0
Valor total (R\$)	R\$ 259.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.802,52
Fonte/ telefone:	Severgnini Imobiliária - Tel.: 51 98278-6184		Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 2		Data	jul-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Tapajós		Nº : 36
Bairro:	Vila Cachoeirinha	Cidade: Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos): 20
Área Privativa (m²)	53,93	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 0
Valor total (R\$)	R\$ 227.900,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.225,85
Fonte/ telefone:	Dimobi - Tel.: 51 99114-2044		Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 3		Data	jul-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Tapajós		Nº : 36
Bairro:	Vila Cachoeirinha	Cidade: Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos): 20
Área Privativa (m²)	53,93	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 0
Valor total (R\$)	R\$ 220.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.079,36
Fonte/ telefone:	Re/Max - Tel.: 51 99966-4000		Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 4		Data	jul-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Tapajós		Nº : 36
Bairro:	Vila Cachoeirinha	Cidade: Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos): 20
Área Privativa (m²)	53,93	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes: 0	N.º vagas 0
Valor total (R\$)	R\$ 199.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 3.689,97
Fonte/ telefone:	André Scheffer - Tel.: 51 99707-0606		Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 5		Data	jul-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Tapajós		Nº : 249
Bairro:	Vila Cachoeirinha	Cidade: Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos): 15
Área Privativa (m²)	46,67	Área Total (m²)	-
N.º dormitórios	1	N.º Suítes: 0	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	R\$ 200.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.285,41
Fonte/ telefone:	Imovnet Imobiliária - Tel.: 51 99418-8585		Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, cozinha, 01 dormitório, bwc social e área de serviço.			



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar			Vaga	
Aval.	Rua Tapajós, 36	53,93	68,60	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Tapajós, 36	53,93	-	0	2	0	259.000,00	4.802,52	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.300,66	4.300,66	
2	Rua Tapajós, 36	53,93	-	0	2	0	227.900,00	4.225,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.784,25	3.784,25	
3	Rua Tapajós, 36	53,93	-	0	2	0	220.000,00	4.079,36	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.671,43	3.671,43	
4	Rua Tapajós, 36	53,93	-	0	2	0	199.000,00	3.689,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.320,97	3.320,97	
5	Rua Tapajós, 249	46,67	-	1	1	0	200.000,00	4.285,41	0,90	1,00	0,98	0,93	1,00	1,00	1,00	3.509,41	3.509,41	
								Unitário seco médio							4.216,62		3.717,34	3.717,34

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 - 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 - Grau 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			13,62%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.717,34
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.832,54
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.602,14

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3.717,34	
Desvio Padrão	369,8609283	
Coefficiente de Variação	9,949606645	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.970,41	0,0681
Limite Inferior (R\$/m²)	3.464,27	-0,0681
Intervalo de Confiabilidade	13,62%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	53,93
Unitário (R\$/m²)	3.717,34
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	200.476,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	53,93
Unitário (R\$/m²)	3.708,51
Valor de Mercado para Venda (R\$)	200.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	140.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	480,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,35% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,61% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,32%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,09%	ao ano
Total 2		0,88% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,49% 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.

70,00% **R\$ 140.000,00**