

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010399396	Data Solicitação 29/09/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Simone Selbach Helfer		CPF/CNPJ 027.835.790-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Filisberto de Almeida	Número 539	Complemento Casa 02 - QD 793 - Residencial Seidel	
Bairro Cidade Nova	Município Venâncio Aires	UF RS	CEP 95800000
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 55.280	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Venâncio Aires	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 449.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 309.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 2
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 2
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 127,19
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 127,19
21 - Área Averbada (em m²) 127,19	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
Sala de Estar / Jantar - Cozinha	1	Porcelanato	Pintura	Pintura
Escritório	1	Laminado de Madeira	Pintura	Pintura
Lavabo	1	Porcelanato	Pintura	Pintura
Área de Serviço	1	Porcelanato	Cerâmico	Pintura
Dormitório - Pav. Superior	2	Laminado de Madeira	Pintura	Pintura
Banheiro Social - Pav. Superior	1	Porcelanato	Cerâmico	Pintura
Suite - Pav. Superior	1	Laminado de Madeira	Pintura	Pintura
Banheiro Suite - Pav. Superior	1	Porcelanato	Cerâmico	Pintura

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 Asfalto	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/Sem-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 160,99	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
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


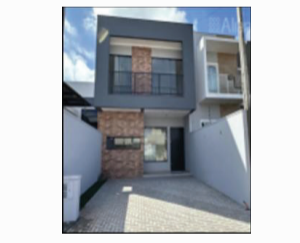
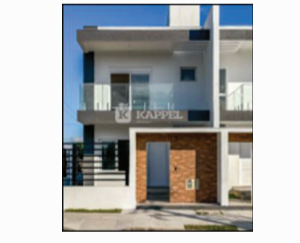
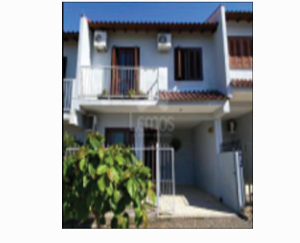

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a estabilidade 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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
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 Proprietário / Corretor / Caratêdix / Múltiplo	02 - Nome Acompanhante Vistoria Simone Sobrado Heller
03 - Contato Telefônico Acompanhante (51) 99177-1544	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 55.280 do 1° CRI de Vendição Aires/RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		RS 477.000,00
	Endereço Rua João de Castilhos, S/N, Cidade Nova	
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3
		Qtd. Banheiros 2
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa Valor R\$ 477.000,00	
	Idade aparente 0	Estado de conservação Novateil (5 anos)
	Área do terreno 121,00	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.zilancimoveis.com.br/imoveis/sobrado-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-leopolitina-em-venancio-ano99964	
AMOSTRA 2		RS 535.000,00
	Endereço Rua Jacob Backer, S/N, Santa Tereza	
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3
		Qtd. Banheiros 2
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa Valor R\$ 535.000,00	
	Idade aparente 0	Estado de conservação Novateil (5 anos)
	Área do terreno 128,00	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.zilancimoveis.com.br/imoveis/sobrado-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-santa-terez-a-em-venancio-ano919722	
AMOSTRA 3		RS 569.000,00
	Endereço Avenida Imperatriz Dona Leopoldina, S/N, Parque do Chimarrão	
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3
		Qtd. Banheiros 2
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa Valor R\$ 569.000,00	
	Idade aparente 0	Estado de conservação Novateil (5 anos)
	Área do terreno 130,36	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.kapellimoveis.com.br/imoveis/1224897-sobrado-novo-de-3-dormitorios-com-suite-no-parque-do-chimarrao	
AMOSTRA 4		RS 298.000,00
	Endereço Rua 15 de Novembro, S/N, Aviação	
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 2
		Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa Valor R\$ 298.000,00	
	Idade aparente 7	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 87,00	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.amosasimobli.com.br/1228-sobrado-em-venancio-aires-bairro-aviacao.html	
AMOSTRA 5		RS 290.000,00
	Endereço Rua João de Castilhos, 629, Centro	
	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 0
		Qtd. Banheiros 1
		Qtd. Vagas 1
	Área privativa Valor R\$ 290.000,00	
	Idade aparente 7	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 72,00	Topografia Terreno Plano
	URL VIA WPP	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Ortu de precisão	Ortu de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	RS 448.000,00
Fator de liquidez	0,6882
Valor de venda forçada	RS 309.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 448.000,00
--	---------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 2 de Outubro de 2025


Rynaldo de Oliveira Rocha Junior
SP-78196/D

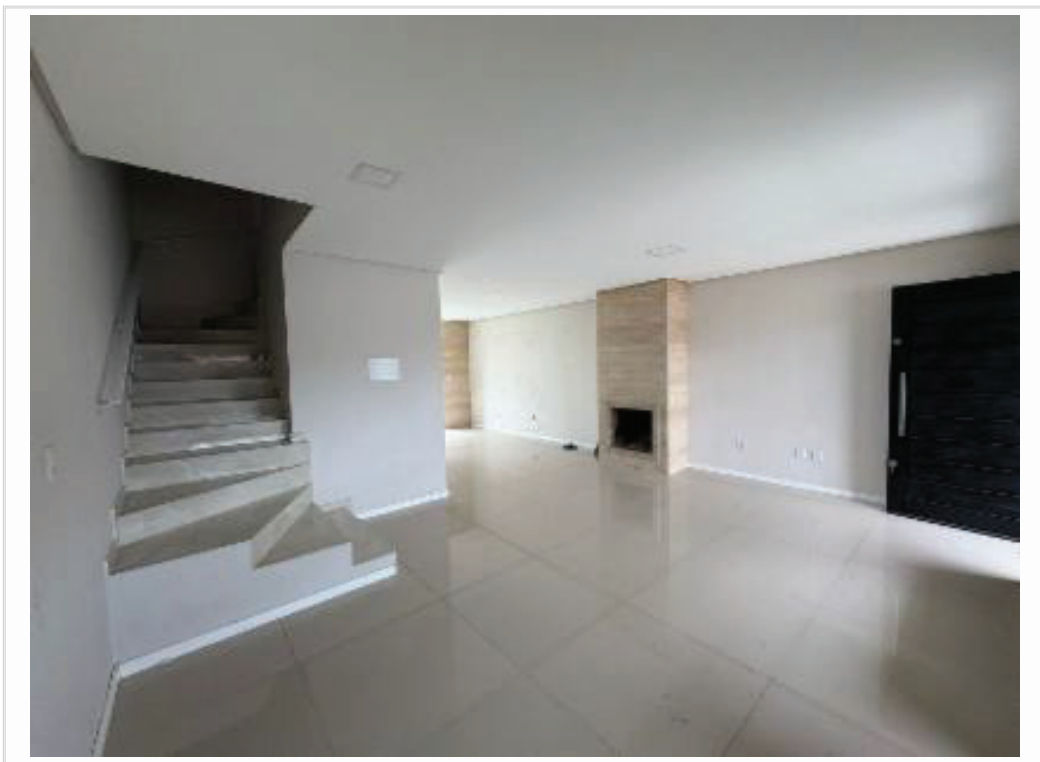
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBRAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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 aoponente verificar a exata localização, metragem, áreas e eventuais ônus do imóvel.



Fachada



Numeração Predial



Sala de Estar / Jantar - Cozinha



Sala de Estar / Jantar - Cozinha



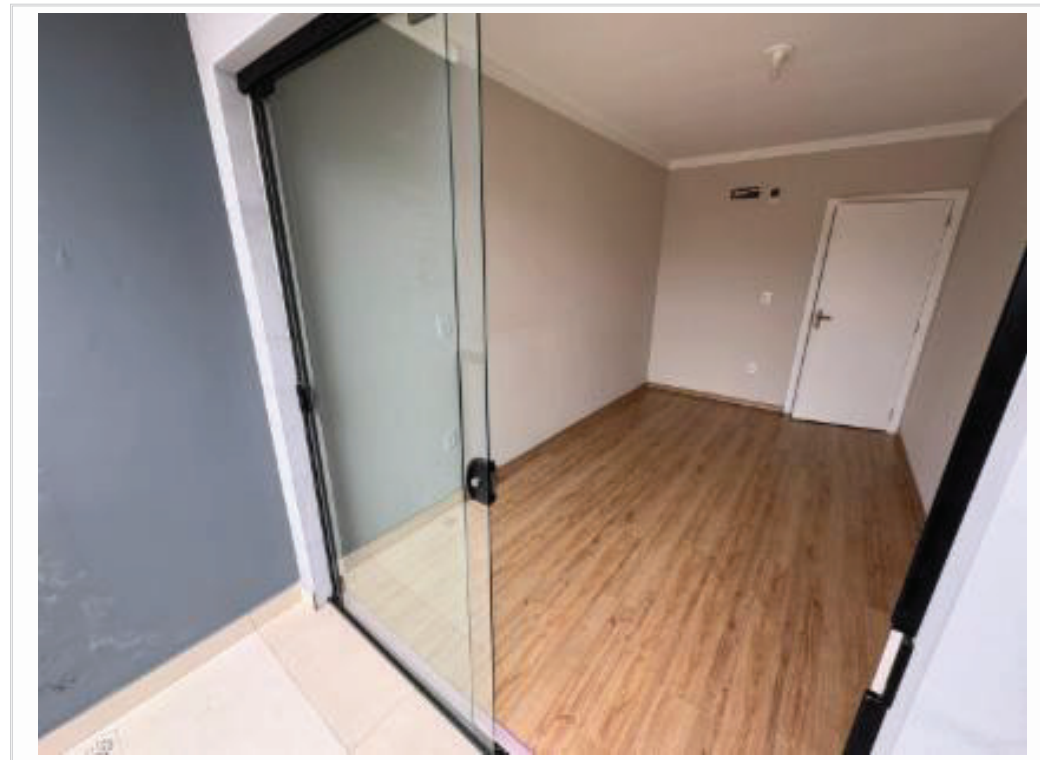
Sala de Estar / Jantar - Cozinha



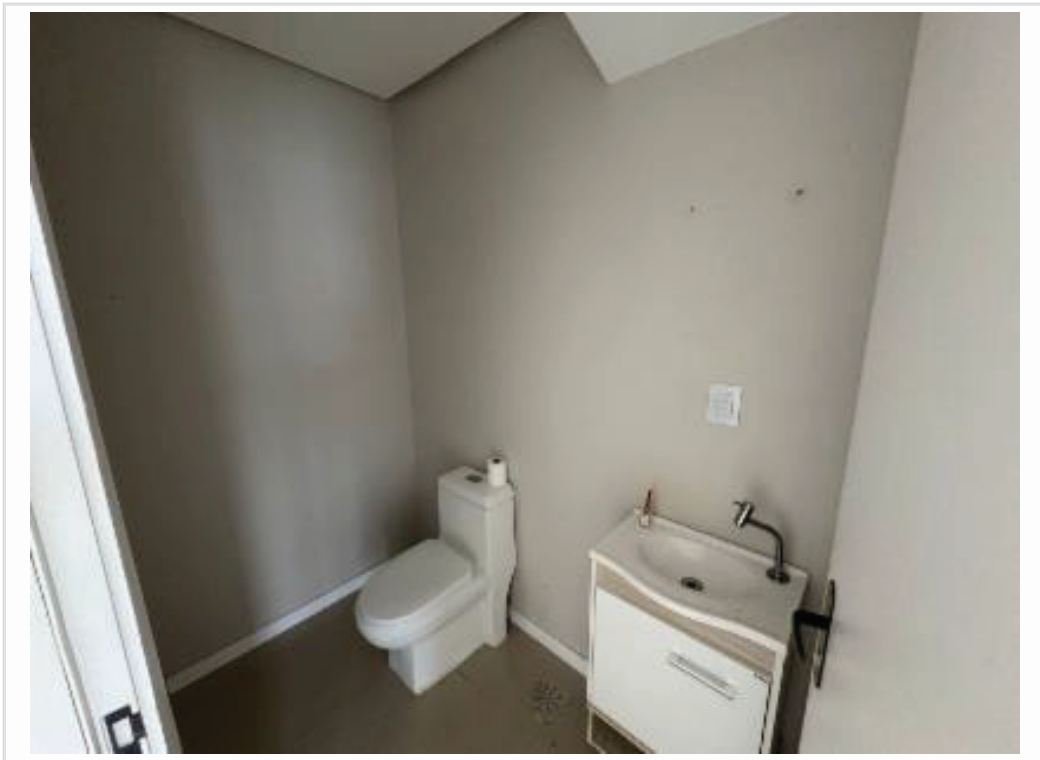
Sala de Estar / Jantar - Cozinha



Sala de Estar / Jantar - Cozinha



Escritório



Lavabo



Área de Serviço



Acesso aos Dormitórios



Suíte



Banheiro Suíte



Dormitório 01



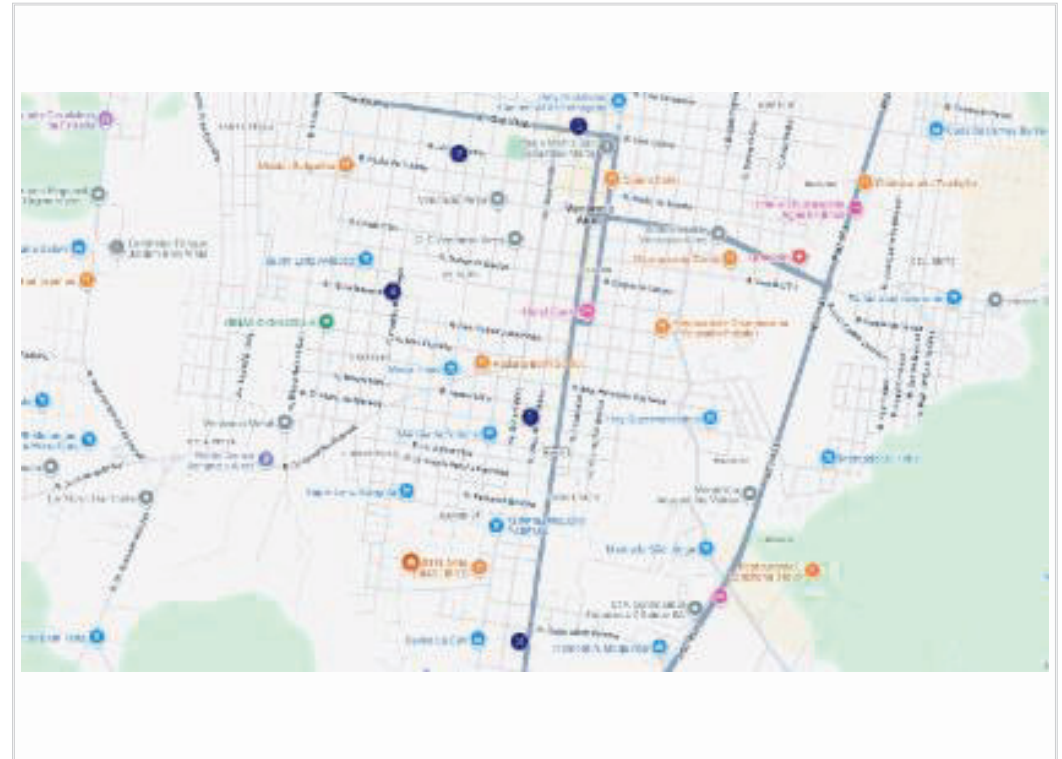
Dormitório 02



Banheiro Social



Fachada - Fundos



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	out-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial - Casa 02				
Endereço:	Rua Júlio de Castilhos		Nº :	S/N
Bairro:	Cidade Nova	Cidade:	Venâncio Aires	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	121,00	Área de Terreno (m²)	121,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 477.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.942,15
Fonte/ telefone:	Aliança Imóveis - Tel.: 51 3741-8114		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	out-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Jacob Becker		Nº :	S/N
Bairro:	Santa Tecla	Cidade:	Venâncio Aires	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	125,00	Área de Terreno (m²)	125,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 535.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.280,00
Fonte/ telefone:	Aliança Imóveis - Tel.: 51 3741-8114		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	out-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Avenida Imperatriz Dona Leopoldina		Nº :	S/N
Bairro:	Parque do Chimarrão	Cidade:	Venâncio Aires	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	130,36	Área de Terreno (m²)	130,36	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 569.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.364,84
Fonte/ telefone:	Kappel Imóveis - Tel.: 51 3741-1713		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	out-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua 15 de Novembro		Nº :	
Bairro:	Aviação	Cidade:	Venâncio Aires	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	7
Área Construída (m²)	87,00	Área de Terreno (m²)	87,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 298.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.425,29
Fonte/ telefone:	Lemos Imobiliária - Tel.: 51 99165-1130		Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	out-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Júlio de Castilhos		Nº :	629
Bairro:	Centro	Cidade:	Venâncio Aires	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	7
Área Construída (m²)	72,00	Área de Terreno (m²)	72,00	
N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 290.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.027,78
Fonte/ telefone:	Simone Corretora - Tel.: 51 9208-9216		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha 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 Filisberto de Almeida, 539	127,19	165,99	1	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,97	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Júlio de Castilhos, S/N	121,00	121,00	1	2	1	477.000,00	3.942,15	0,90	1,00	0,99	0,97	1,00	1,00	1,00	3.402,47	3.402,47
2	Rua Jacob Becker, S/N	125,00	125,00	1	2	1	535.000,00	4.280,00	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	3.709,12	3.709,12
3	Avenida Imperatriz Dona Leopoldina, S/N	130,36	130,36	1	2	1	569.000,00	4.364,84	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	3.802,54	3.802,54
4	Rua 15 de Novembro,	87,00	87,00	1	2	0	298.000,00	3.425,29	0,90	1,00	0,95	1,06	1,00	1,00	1,00	3.120,95	3.120,95
5	Rua Júlio de Castilhos, 629	72,00	72,00	1	0	0	290.000,00	4.027,78	0,90	1,00	0,93	1,06	1,00	1,00	1,00	3.601,67	3.601,67
Unitário seco médio								4.008,01							3.527,35	3.527,35	

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
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 - 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%
Intervalo de confiança			10,54%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.527,35
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.585,56
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.469,15

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3527,35	
Desvio Padrão	271,5944443	
Coefficiente de Variação	7,699673422	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.713,19	0,0527
Limite Inferior (R\$/m²)	3.341,52	-0,0527
Intervalo de Confiabilidade	10,54%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	127,19
Unitário (R\$/m²)	3.527,35
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	448.644,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	127,19
Unitário (R\$/m²)	3.530,15
Valor de Mercado para Venda (R\$)	449.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	309.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 449.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.077,60	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.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,13%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,29%	ao ano
Total 2		0,90% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,57% 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.

68,82%

R\$ 309.000,00