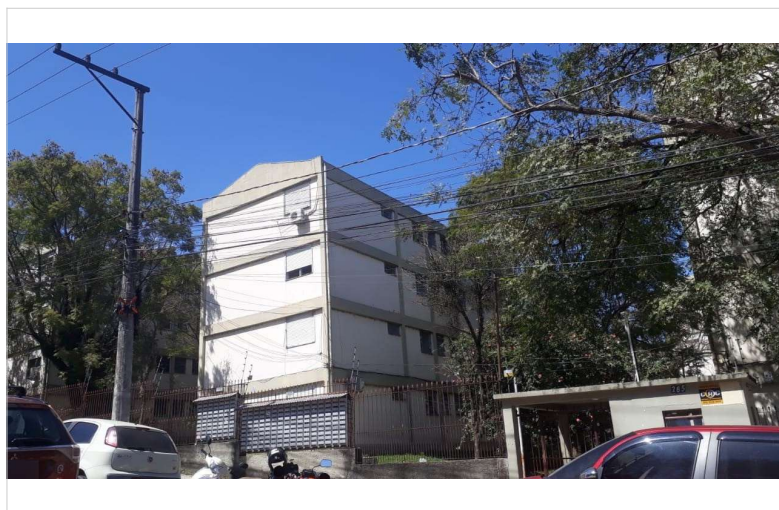


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° do Pedido 0010321411	Data Solicitação 16/09/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Jose Luiz Feldemann	CPF/CNPJ 673.794.270-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Niederauer	Número 265	Complemento Apartamento 206, Bloco I	
Bairro Centro	Município Santa Maria	UF RS	CEP 97020160
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 10.530	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Santa Maria	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 140.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 103.000,00**

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

1

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)

55.65

19 - Área Comum (em m²)

13.77

20 - Área Total (em m²)

69.42

21 - Área Averbada (em m²)

55.65

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 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Playground
Quadra Esportiva
Salão de Festas

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
Ônibus
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-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0.47

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?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - 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 10.530 do 1ºCRI de Santa Maria.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 144.000,00



Endereço

Rua Coronel Niederauer, 265 , Noal

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

0

Área privativa

55,65

Valor

R\$ 144.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 2.587,60

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-noal-bairros-santa-maria-56m2-venda-RS144000-id-2739260981/>

AMOSTRA 2

R\$ 123.000,00



Endereço

Rua Coronel Niederauer, 265 , Noal

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

53,00

Valor

R\$ 123.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 2.320,75

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-noal-bairros-santa-maria-56m2-venda-RS144000-id-2739260981/>

AMOSTRA 3

R\$ 130.000,00



Endereço

Rua Venâncio Aires, 1660 , Passo D'areia

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

47,00

Valor

R\$ 130.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 2.765,96

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-d-areia-bairros-santa-maria-com-garagem-47m2-venda-RS130000-id-2732109434/>

AMOSTRA 4

R\$ 150.000,00



Endereço

Rua Fernandes Vieira, 63 , Carolina

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

42,00

Valor

R\$ 150.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 3.571,43

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nossa-senhora-do-perpetuo-socorro-bairros-santa-maria-com-garagem-42m2-venda-RS150000-id-2719900270/>

AMOSTRA 5

R\$ 165.000,00



Endereço

Rua Coronel Estácio Mariense de Lemos, 185 , Noal

Tipo de Imóvel

Apartamento

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

60,00

Valor

R\$ 165.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 2.750,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-patronato-bairros-santa-maria-com-garagem-60m2-venda-RS165000-id-2563683868/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

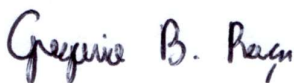
Valor de avaliação	R\$ 140.000,00
Fator de liquidez	0,7357
Valor de venda forçada	R\$ 103.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

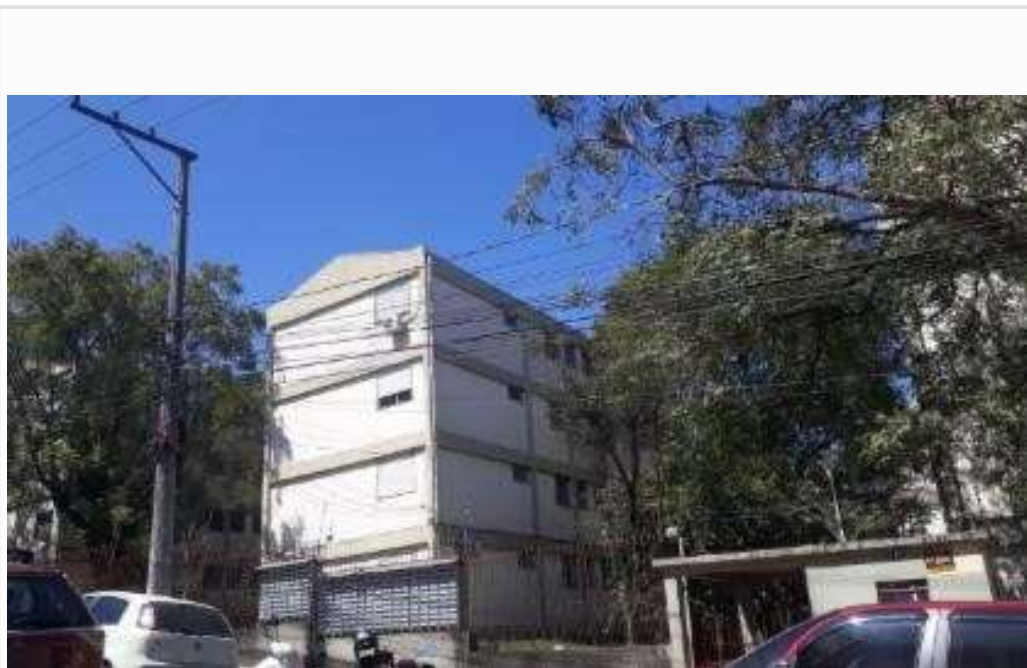
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 140.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 20 de Setembro de 2024

**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 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



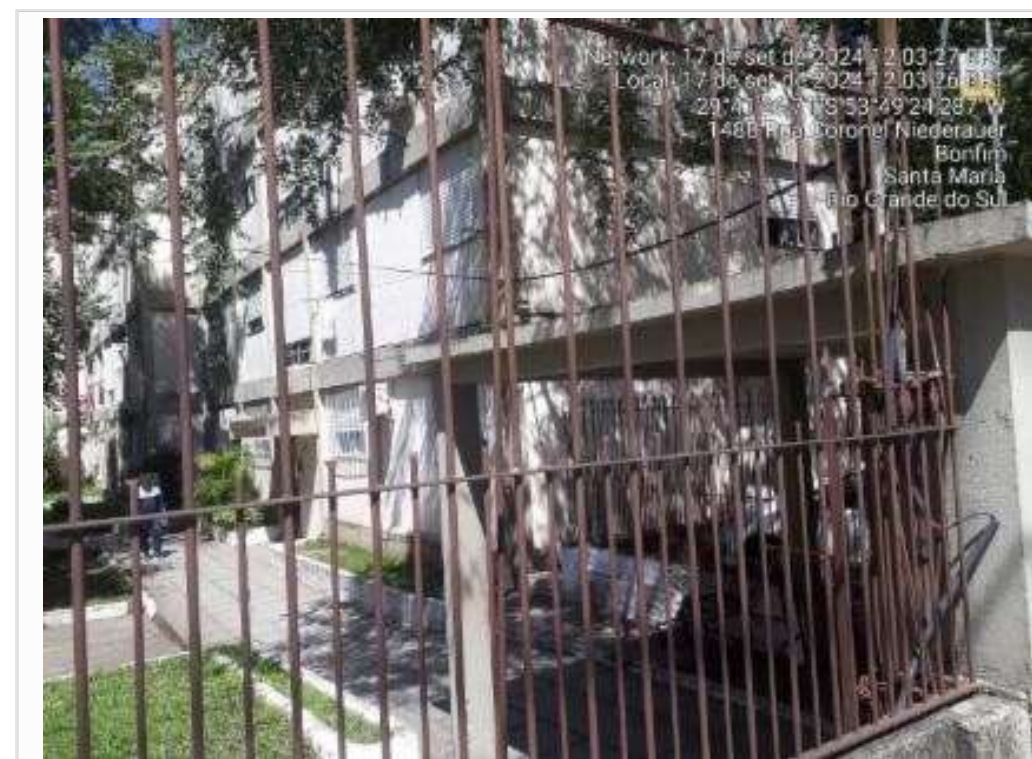
Fachada



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Numeração predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

		Amostra n.º 1					Data		set-24			
		Empreendimento: Edifício Residencial										
	Endereço:		Rua Coronel Niederauer, 265									
	Bairro:		Noal				Cidade:		Santa Maria		UF:	RS
	Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio			
	Estado de conservação		Regular				Idade Aparente (anos):		20			
	Área Privativa (m²)		55,65				Área Total (m²)		-			
	N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		0		N.º vagas		0	
	Valor total (R\$)		R\$ 144.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		2.587,60			
	Fonte/ telefone:		Crédito Real				- Tel.:		55 99644-6285		Status: Oferta	
			Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço. Com elevador									

	Amostra n.º 2					Data set-24	
	Empreendimento: Edifício Residencial						
	Endereço: Rua Coronel Niederauer, 265						
	Bairro: Noal		Cidade: Santa Maria		UF:	RS	
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
	Estado de conservação		Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos): 20		
	Área Privativa (m²)		53,00		Área Total (m²) -		
	N.º dormitórios 3		N.º Suítes: 0		N.º vagas 0		
	Valor total (R\$)		R\$ 123.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 2.320,75		
	Fonte/ telefone:		Casarão Imóveis - Tel.: 55 99167-4818		Status: Oferta		
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço. Com elevador							

	Amostra n.º 3					Data		set-24				
	Empreendimento: Edifício Residencial											
	Endereço:		Rua Venâncio Aires, 1660									
	Bairro:		Passo D'areia			Cidade:		Santa Maria		UF:	RS	
	Tipo:		Apartamento			Padrão de construção:		Médio-baixo				
	Estado de conservação		Regular			Idade Aparente (anos):		15				
	Área Privativa (m²)		47,00			Área Total (m²)		-				
	N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		0		N.º vagas		1	
	Valor total (R\$)		R\$ 130.000,00			Valor unitário (R\$/m²)					2.765,96	
	Fonte/ telefone:		Crédito Real			- Tel.:		51 99691-0690		Status:		Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço. Sem elevador												

	Amostra n.º 4										Data		set-24	
	Empreendimento:		Edifício Residencial											
	Endereço:		Rua Fernandes Vieira, 63											
	Bairro:		Carolina				Cidade:		Santa Maria		UF:	RS		
	Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio-baixo					
	Estado de conservação		Regular				Idade Aparente (anos):		15					
	Área Privativa (m²)		42,00				Área Total (m²)		-					
	N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		0		N.º vagas		1			
	Valor total (R\$)		R\$ 150.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		3.571,43					
	Fonte/ telefone:		Crédito Real				- Tel.:		41 99691-0690		Status:		Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço. Sem elevador														



Amostra n.º 5						Data	set-24
Empreendimento:		Edifício Residencial					
Endereço:		Rua Coronel Estácio Mariense de Lemos, 185					
Bairro:	Patronato			Cidade:	Santa Maria	UF:	RS
Tipo:	Apartamento			Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)		60,00		Área Total (m²)	-		
N.º dormitórios		1	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		R\$ 165.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		2.750,00	
Fonte/ telefone:		Nova Era Imobiliária		- Tel.:	55 9961-5158	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço. Sem elevador							

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar	Vaga		
Aval.	Rua Coronel Niederauer, 265 - Apto 206	55,65	69,42	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Coronel Niederauer, 265	55,65	-	0	2	0	144.000,00	2.587,60	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.375,77	2.375,77
2	Rua Coronel Niederauer, 265	53,00	-	0	3	0	123.000,00	2.320,75	0,90	1,00	0,99	1,06	1,00	1,00	1,00	2.246,34	2.246,34
3	Rua Venâncio Aires, 1660	47,00	-	1	2	0	130.000,00	2.765,96	0,90	1,00	0,98	0,93	1,10	1,00	0,95	2.406,65	2.406,65
4	Rua Fernandes Vieira, 63	42,00	-	1	2	0	150.000,00	3.571,43	0,90	1,00	0,97	0,93	1,10	1,00	0,95	3.064,11	3.064,11
5	Rua Coronel Estácio Mariense de Lemos, 185	60,00	-	1	1	0	165.000,00	2.750,00	0,90	1,00	1,01	0,93	1,10	1,00	0,95	2.466,93	2.466,93
								Unitário seco médio								2.511,96	2.511,96

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 fator 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 - 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			17,38%
QUANTO A PRECISAO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.511,96
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.265,55
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.758,37

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2511,96	
Desvio Padrão	319,0165356	
Coefficiente de Variação	12,6999025	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.730,24	0,0869
Limite Inferior (R\$/m²)	2.293,68	-0,0869
Intervalo de Confiabilidade	17,38%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	55,65
Unitário (R\$/m²)	2.511,96
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	139.791,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	55,65
Unitário (R\$/m²)	2.515,72
Valor de Mercado para Venda (R\$)	140.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	103.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 140.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	336,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,41% ao mês	Inflação média ao ano 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 7,66% ao ano
Total 1		0,67% ao mês	Total 2 0,62% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,29% 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.			73,57% R\$ 103.000,00