

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 000010313969	Data Solicitação 29/08/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Ricardo Luis Dos Santos Junior	CPF/CNPJ 703.613.550-68	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pio XII	Número 343	Complemento Apto 401 - Box 05 - Boulevard Cristo Rei	
Bairro Cristo Rei	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93022700
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 111.095 111.082	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI São Leopoldo	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 480.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 307.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo de Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Comercial
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Área Aparte do Imóvel (em area) 7
05 - Área Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Portas Alcova	10 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros	12 - Nº de Dormitórios
13 - Nº de Vagas Cobertas 1	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pictura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 114,75
19 - Área Comum (em m²) 45,16	20 - Área Total (em m²) 159,90
21 - Área Aterrada (em m²) 159,90	22 - Área não Aterrada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Códigos				
Tipo de código	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
---	---	---	---	---

CONDOMÍNIO	
01 - Nº Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - Nº Total de Unidades	04 - Nº de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Manual
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefonia
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Resíduos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ónibus Coleta de Lixo Shopping Escola Farmácia Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Edifício	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso de 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 %) 13,36	

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 emitido como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidas matrícula e IPTU do imóvel? Não
03 - Observações O IPTU do imóvel não foi fornecido.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com o encontrado no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com o encontrado no local? Não	06 - Observações O IPTU do imóvel não foi fornecido.
07 - O imóvel possui vagas de garagem? Sim	09 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais equipamentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldados? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (se residencial ou não comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pelo Defesa Civil? Sim	18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo de Acompanhante Outra - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Dados básicos das matrículas 111.052 e 111.052 do 1º Ofi de São Leopoldo - RS Não foi possível obter maiores detalhes internos, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS

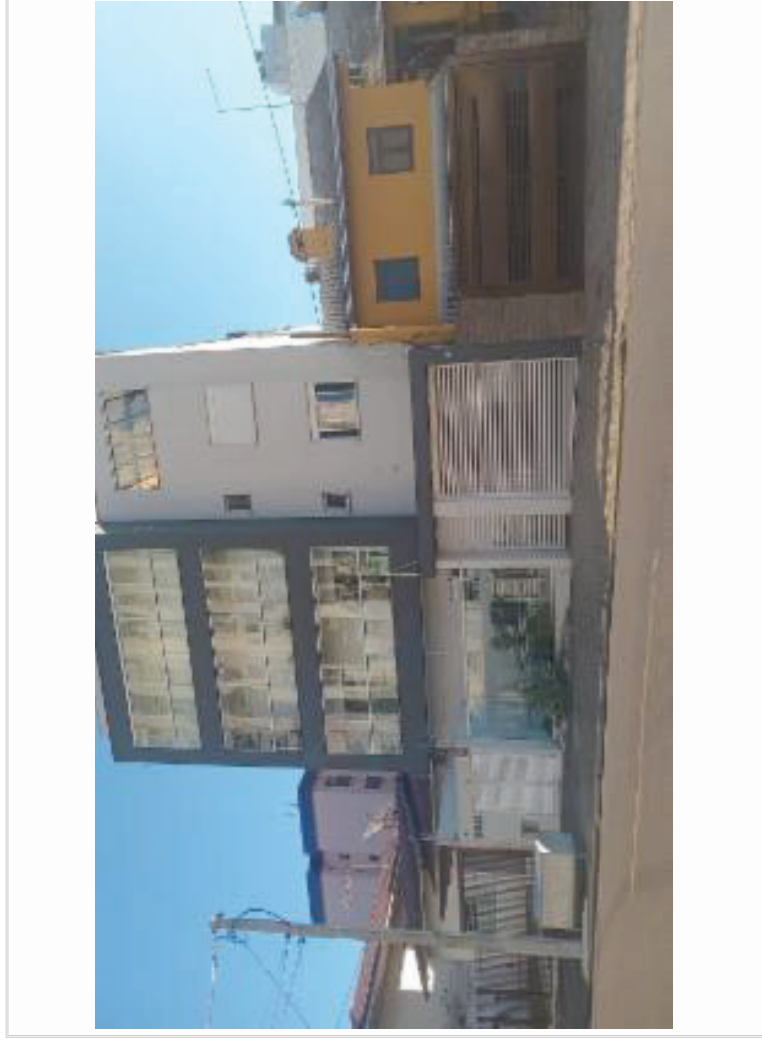
AMOSTRA 1		R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Ari George, 63, Centro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 73,80	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.065,03
	Índice aparte Medio	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vitoria.com.br/contato/garantia/apartamento-centro-sao-leopoldo-rsV92027	
AMOSTRA 2		R\$ 300.000,00
	Endereço Rua São Joaquim, s/n, Centro	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 77,27	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.882,83
	Índice aparte Medio	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vitoria.com.br/contato/garantia/apartamento-centro-sao-leopoldo-rsV92055	
AMOSTRA 3		R\$ 300.000,00
	Endereço Rua João de Castilhos, s/n, Morro do Espinho	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 73,80	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.065,03
	Índice aparte Medio	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vitoria.com.br/contato/garantia/apartamento-morro-do-espinho-sao-leopoldo-rsV92036	
AMOSTRA 4		R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Ernesto Rêgo, 160, Morro do Espinho	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 74,41	Qtd. Banheiros 2
	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.032,13
	Índice aparte Medio	Estado de conservação Bem/Regular
	URL https://www.vitoria.com.br/contato/garantia/apartamento-Pedra/Morro-do-EspinhoV10306	
AMOSTRA 5		R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Antônio Ribas, 52, Morro do Espinho	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 73,75	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.068,86
	Índice aparte Medio	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vitoria.com.br/contato/garantia/apartamento-Pedra/Morro-do-EspinhoV10602	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL				
Inteligência Outra		Grau de precisão B		Grau de fundamentação A
MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
111000	Apartamento	R\$ 440.000,00	0,6800	R\$ 299.440,00
111000	Vaga	R\$ 60.000,00	0,6800	R\$ 40.800,00
QUADRO DE RESUMO				
Valor de avaliação			R\$ 400.000,00	
Fator de liquidez			0,6206	
Valor de venda líquida			R\$ 307.000,00	
AVALIAÇÃO FINAL				
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 400.000,00	
RESPONSÁVEL PELO LAUDO				

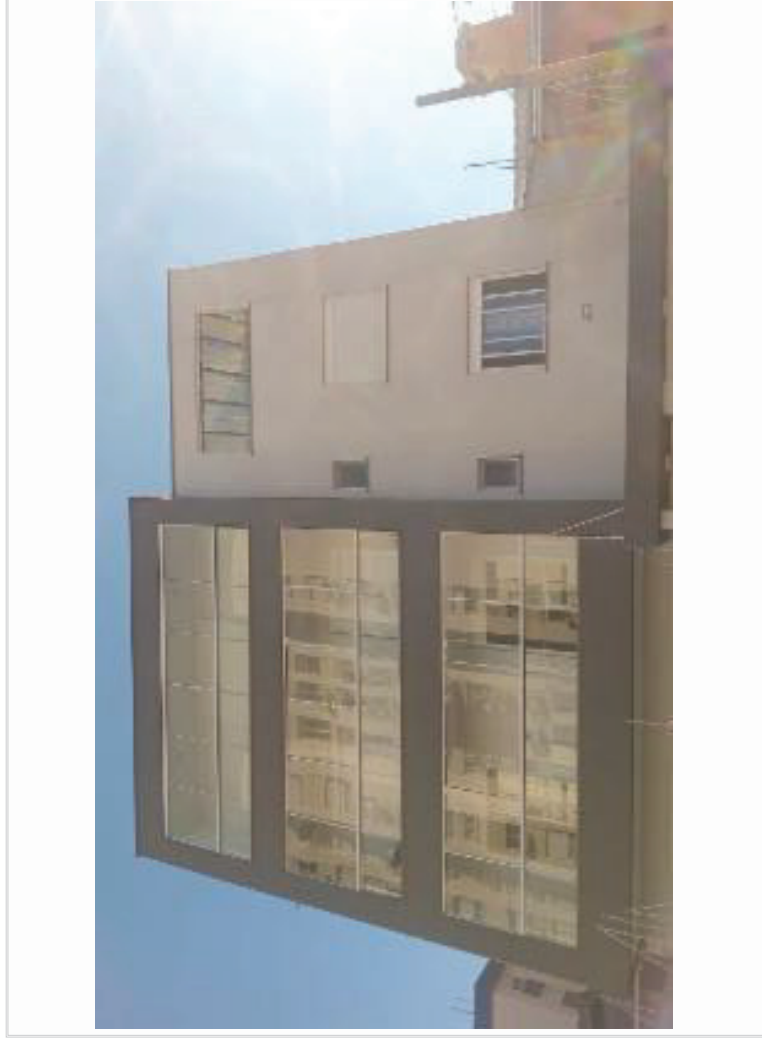
® Declaram que não teriam interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas de avaliação adotadas para prestação de laudo de imóvel avaliado, normas ABNT e ISO/IEC, e segundo os critérios e Políticas adotados pela instituição financeira emissora deste laudo.

® LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e a responsabilidade pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

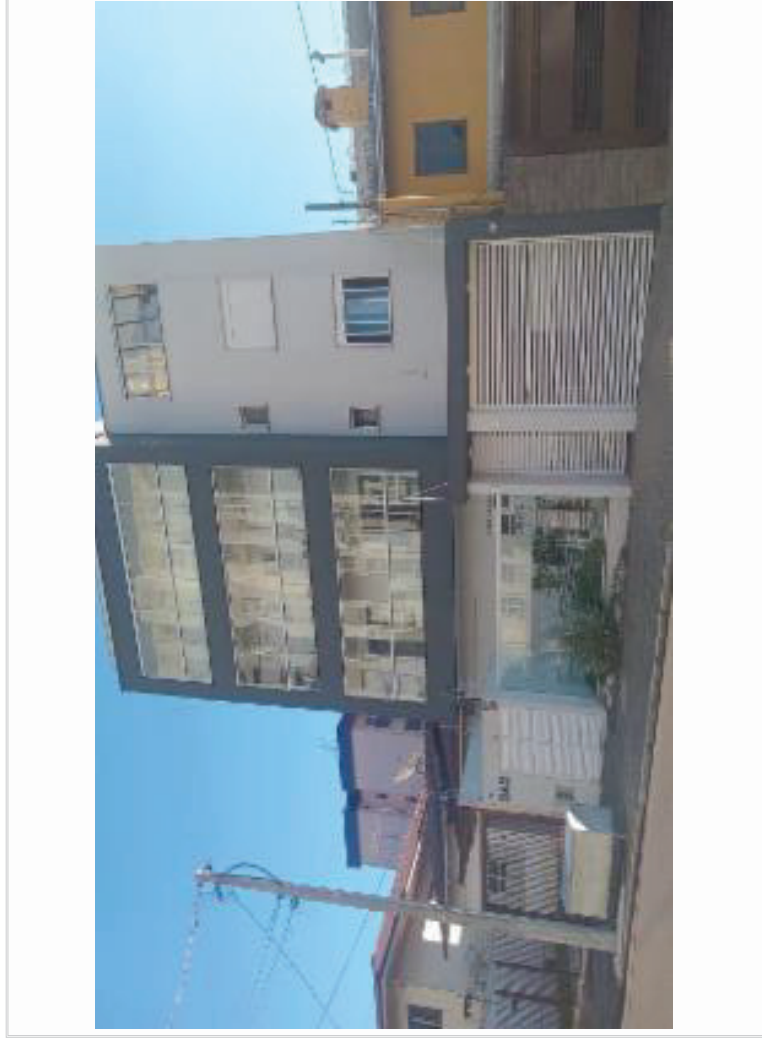
® A avaliação tem por finalidade atestar o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor de financiamento máximo e/ou empacotamento de operações nos limites e condições operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proprietário verificar e avaliar todas as condições, vantagens, riscos e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



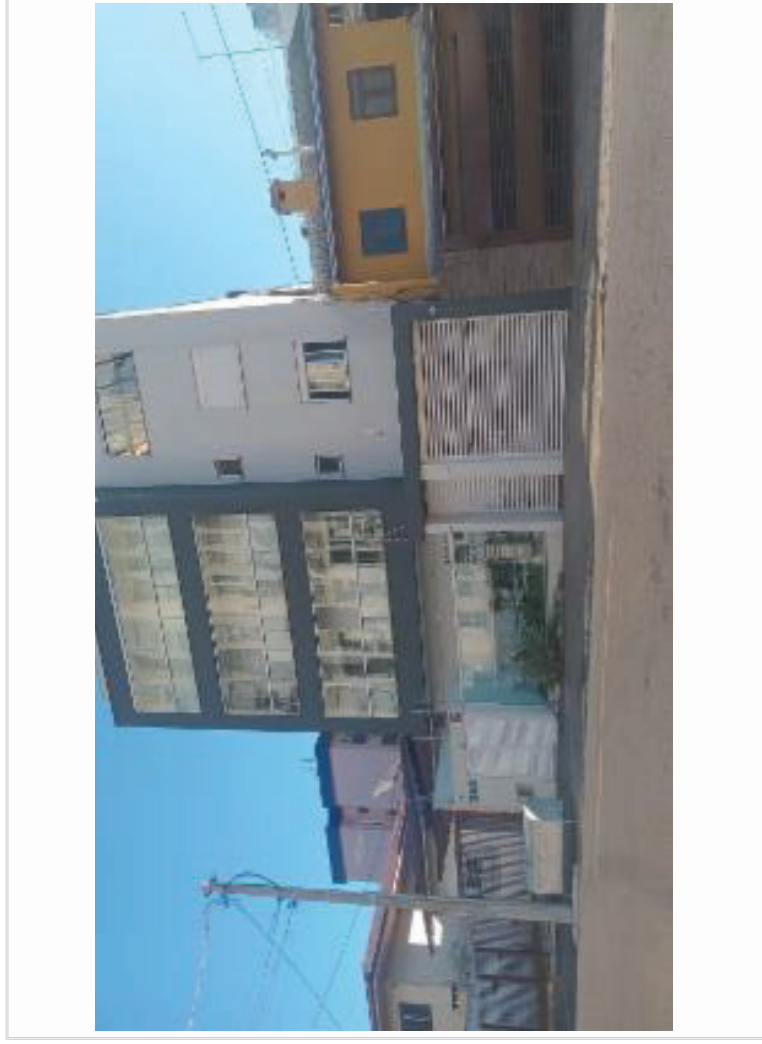
Fachada



Fachada



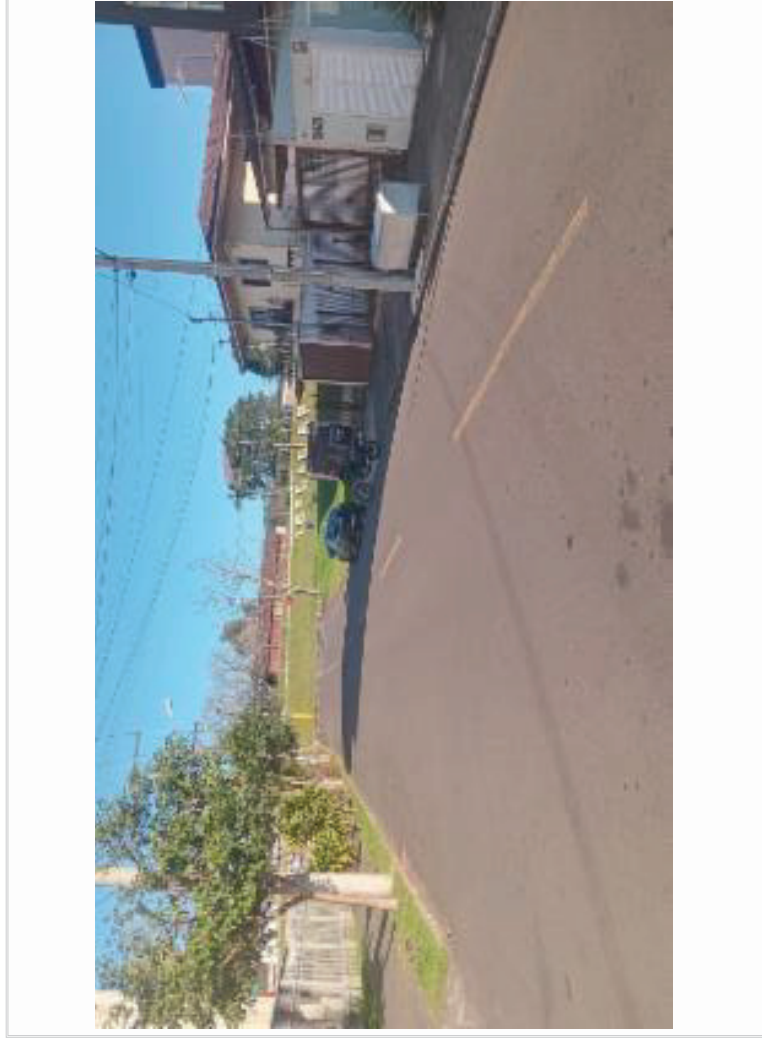
Fachada



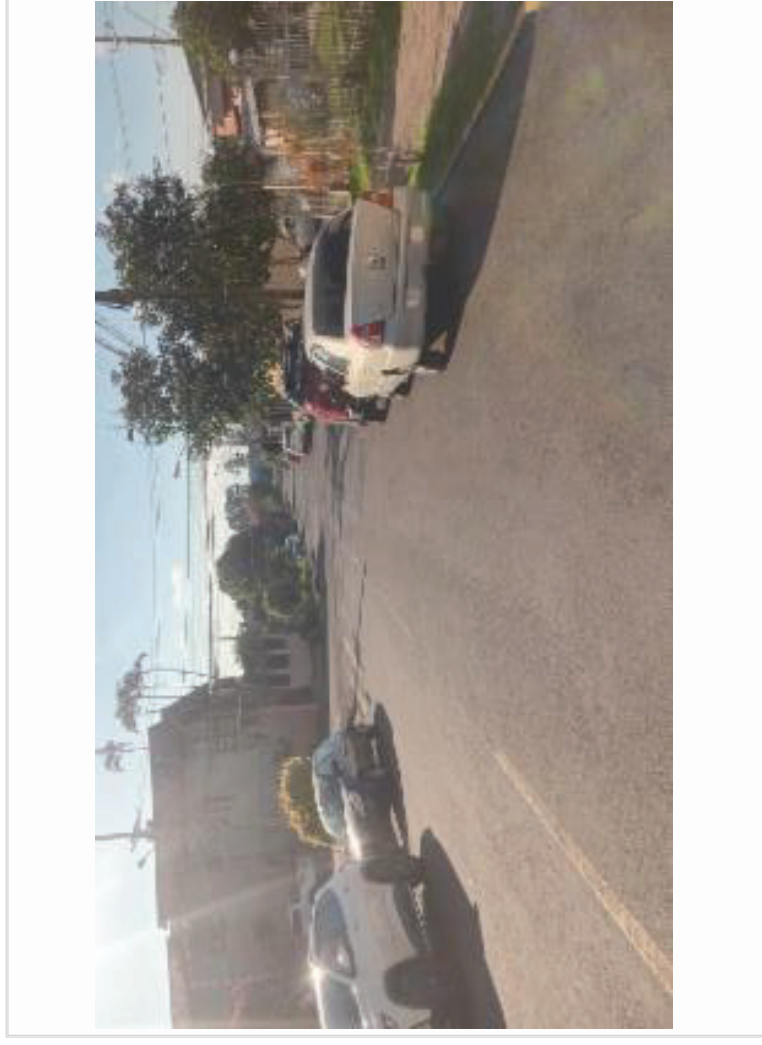
Fachada



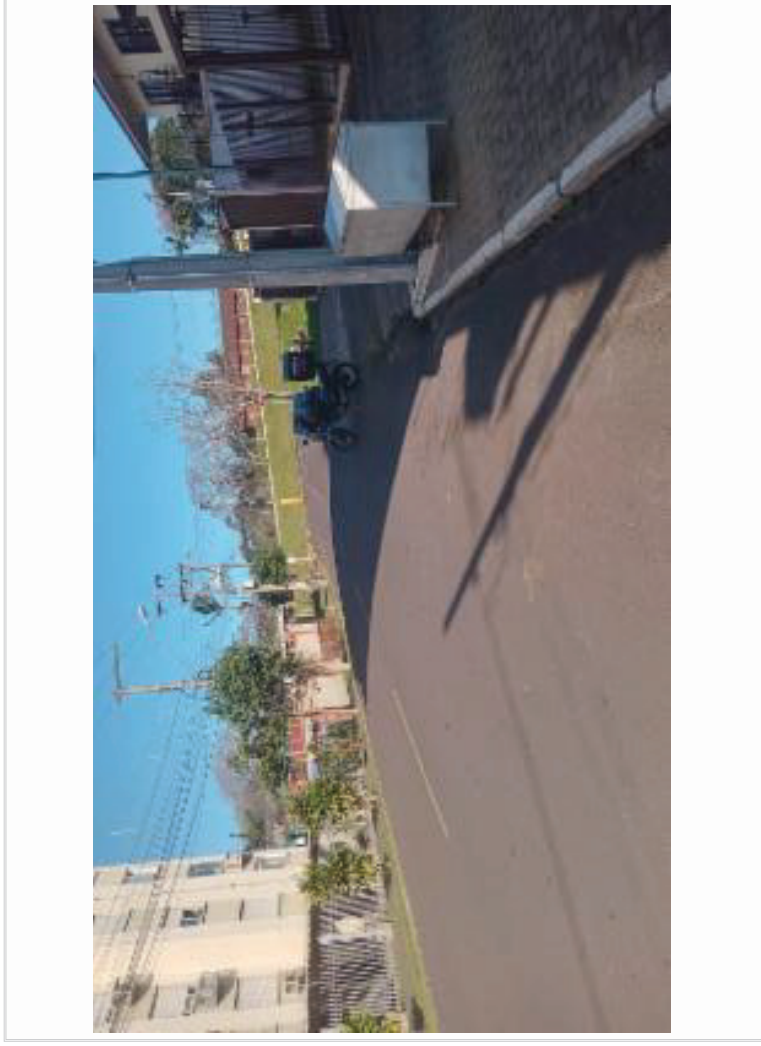
Numeração predial



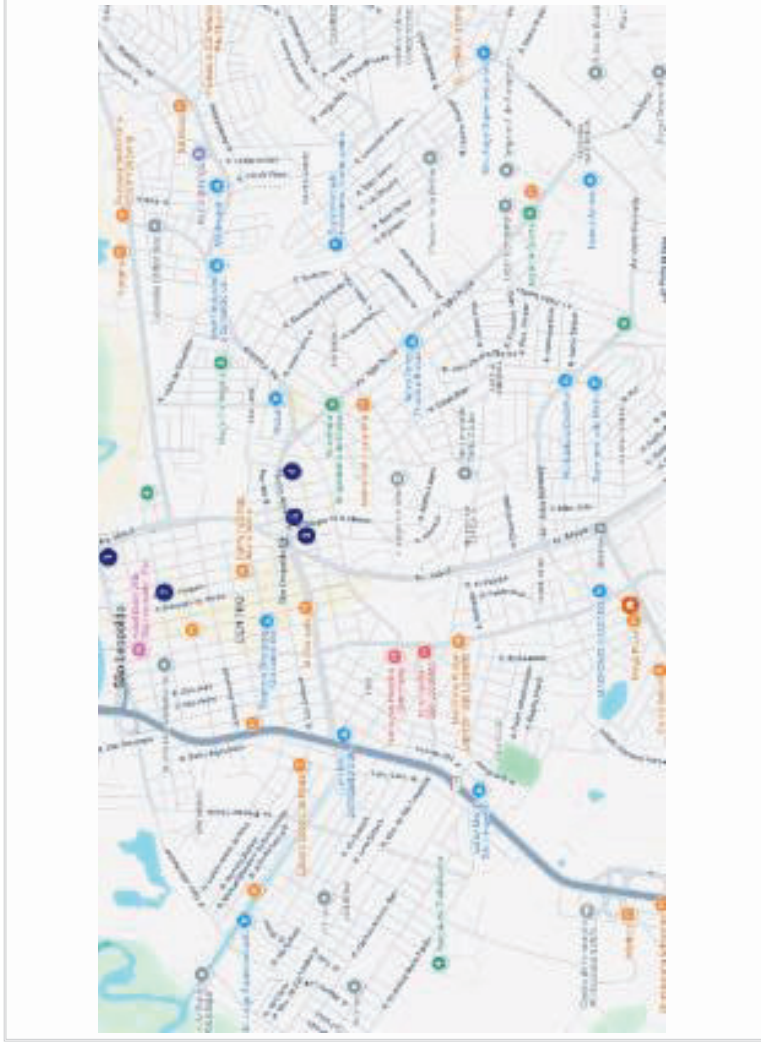
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



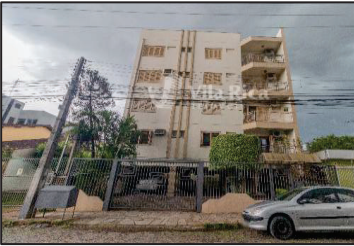
Amostra n.º 1				Data	set-25	
Empreendimento: Edifício Residencial						
Endereço:		Rua Ari Georg		Nº : 63		
Bairro:		Centro	Cidade:	São Leopoldo	UF: RS	
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 10		
Área Privativa (m²)		75,90		Área Total (m²)		
N.º dormitórios 2		N.º Suítes:		N.º vagas 1		
Valor total (R\$)		R\$ 350.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.611,33		
Fonte/ telefone:		Vila Rica Imóveis - Tel.: 51 3037-9000		Status: Oferta		
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.						

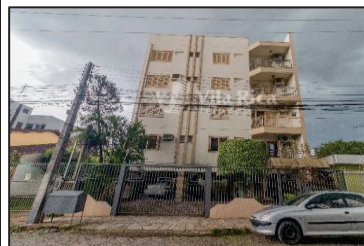




Amostra n.º 2				Data	set-25
Empreendimento: Edifício Residencial					
Endereço:		Rua São Joaquim		Nº : s/n	
Bairro:		Centro	Cidade:	São Leopoldo	UF: RS
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	20
Área Privativa (m²)		117,37		Área Total (m²)	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes:		N.º vagas	0
Valor total (R\$)		R\$ 390.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.322,83
Fonte/ telefone:		Vila Rica Imóveis - Tel.: 51 3037-9000		Status:	Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, bwc de serviço, 02 dormitórios e bwc social.					



	Amostra n.º 3			Data	set-25	
	Empreendimento: Edifício Residencial					
	Endereço:		Rua Julio de Castilhos		Nº :	s/n
	Bairro:		Morro do Espelho		Cidade:	São Leopoldo UF: RS
	Tipo:		Apartamento		Padrão de construção: Médio	
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15	
	Área Privativa (m²)		79,63		Área Total (m²)	
	N.º dormitórios 2		N.º Suítes:		N.º vagas 0	
	Valor total (R\$)		R\$ 360.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.520,91	
	Fonte/ telefone:		Vila Rica Imóveis - Tel.:		51 3037-9000 Status: Oferta	
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, despensa, 02 dormitórios e bwc social.						



	Amostra n.º 4				Data	set-25						
	Empreendimento: Condomínio Residencial											
	Endereço:		Rua Ernesto Silva		Nº :		100					
	Bairro:		Morro do Espelho		Cidade:		São Leopoldo		UF:	RS		
	Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio					
	Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		10					
	Área Privativa (m²)		71,44		Área Total (m²)		86,60					
	N.º dormitórios		1		N.º Suítes:		1		N.º vagas		1	
	Valor total (R\$)		R\$ 390.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				5.459,13			
	Fonte/ telefone:		Justo Imóveis		- Tel.:		51 3099-9930		Status:		Oferta	
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, sacada/churrasqueira, 02 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.												





Amostra n.º 5					Data	set-25
Empreendimento: Edifício Residencial						
Endereço:		Rua Antunes Ribas			Nº :	53
Bairro:		Morro do Espelho		Cidade:	São Leopoldo	UF: RS
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10
Área Privativa (m²)		70,75		Área Total (m²)		87,19
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		N.º vagas
						1
Valor total (R\$)		R\$ 350.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.947,00
Fonte/ telefone:		Justo Imóveis			- Tel.: 51 3099-9930	Status: Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.						



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		
Aval.	Rua Pio XII, 343	114,73	159,89	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,91	1,0	1,0	1,0	-
1	Rua Ari Georg, 63	75,90	-	1	2	0	350.000,00	4.611,33	0,90	1,00	0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	4.051,76
2	Rua São Joaquim, s/n	117,37	-	0	2	0	390.000,00	3.322,83	0,90	1,00	1,00	1,18	1,00	1,00	1,05	3.717,19
3	Rua Julio de Castilhos, s/n	79,63	-	0	2	0	360.000,00	4.520,91	0,90	1,00	0,96	1,10	1,00	1,00	1,05	4.382,43
4	Rua Ernesto Silva, 100	71,44	86,60	1	1	1	390.000,00	5.459,13	0,90	1,00	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	4.563,91
5	Rua Antunes Ribas, 53	70,75	87,19	1	2	0	350.000,00	4.947,00	0,90	1,00	0,94	1,03	1,00	1,00	1,00	4.224,21
Unitário seco médio									4.572,24							4.187,90
																4.187,90

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)		
Item	Descrição	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2
3	Identificação dos dados de mercado	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	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

10,60%
Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.187,90
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.444,27
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.931,53

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4.187,90
Desvio Padrão	324,2880244
Coefficiente de Variação	7,743452119
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	4.409,79
Limite Inferior (R\$/m²)	3.966,01
Intervalo de Confiabilidade	10,60%

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	114,73
Unitário (R\$/m²)	4.187,90
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	480.471,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	114,73
Unitário (R\$/m²)	4.183,80
Valor de Mercado para Venda (R\$)	480.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	307.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 111.095 - Ap 401 (R\$)	440.000,00
Matrícula 111.082 - Box 05 (R\$)	40.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 111.095 - Ap 401 (R\$)	281.000,00
Matrícula 111.082 - Box 05 (R\$)	26.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 480.000,00	
Cálculo do valor de liquidação forçada	
Considerações:	
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%
IPTU	1.152,00
Manutenção/administração	0,01% ao mês
Comissão de venda	0,40% ao mês
Total 1	0,20% ao mês
	0,61% 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 =	1,50% fixas + financeiras
Prazo de comercialização	30 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.	
	63,96%
	R\$ 307.000,00