

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 28/05/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Luiza Flores Pereira	CPF/CNPJ 899.586.670-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Dilcemar do Nascimento Pinheiro	Número 1226	Complemento Lote 52 - Área 01	
Bairro Praia do Pinhal	Município Balneário Pinhal	UF RS	CEP 95599000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16.469	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CIDREIRA.	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 275.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 200.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 199,51
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 199,51
21 - Área Averbada (em m²) 199,51	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Outro - Pedras Irregulares	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Shopping 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 441,75	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? 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 Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula nº 16.469 do RGI de Tramanda/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Não foi possível obter o mapa de loteamento junto a prefeitura municipal, assim o endereço do imóvel foi obtido do laudo anterior fornecido pelo contratante.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 395.000,00
	Endereço Rua Guido Valente, 1115 , Praia do Pinhal	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Área privativa 240,00	Qtd. Banheiros 3
	Valor R\$ 395.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 15	
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 900,00	Topografia Terreno Plano
	Padrão terreno Médio	
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rs-balneario-pinhal-centro-240m2-RS395000/id-21766032/		
AMOSTRA 2		R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Utalíz Ramos Lopes, S/N , Praia do Pinhal	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 100,00	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 180.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 15	
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 300,00	Topografia Terreno Plano
	Padrão terreno Médio	
URL https://imobiliariamiellis.com.br/imoveis/venda/balneario-pinhal/-/-/casa/57580790/imovel/2616216		
AMOSTRA 3		R\$ 163.000,00
	Endereço Rua Agostinho Rocha, 585 , Praia do Pinhal	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 100,00	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 163.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 20	
	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 450,00	Topografia Terreno Plano
	Padrão terreno Médio	
URL https://www.sirleiimoveis.com.br/imovel/241-casa		
AMOSTRA 4		R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Dilcemar do Nascimento Pinheiro, 1475 , Praia do Pinhal	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 135,00	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 250.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 15	
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 420,00	Topografia Terreno Plano
	Padrão terreno Médio	
URL https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/casa-em-centro-balneario-pinhal-ag-5-cod-9939942		
AMOSTRA 5		R\$ 240.000,00
	Endereço Avenida Alegrete, 579 , Praia do Pinhal	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 150,00	Qtd. Banheiros 1
	Valor R\$ 240.000,00	Qtd. Vagas 1
	Idade aparente 15	
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 360,00	Topografia Terreno Plano
	Padrão terreno Médio	
URL https://www.sirleiimoveis.com.br/imovel/536-casa		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

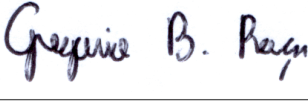
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 275.000,00
Fator de liquidez	0,7273
Valor de venda forçada	R\$ 200.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 275.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 16 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 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



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação numérica



Fachada



Fachada



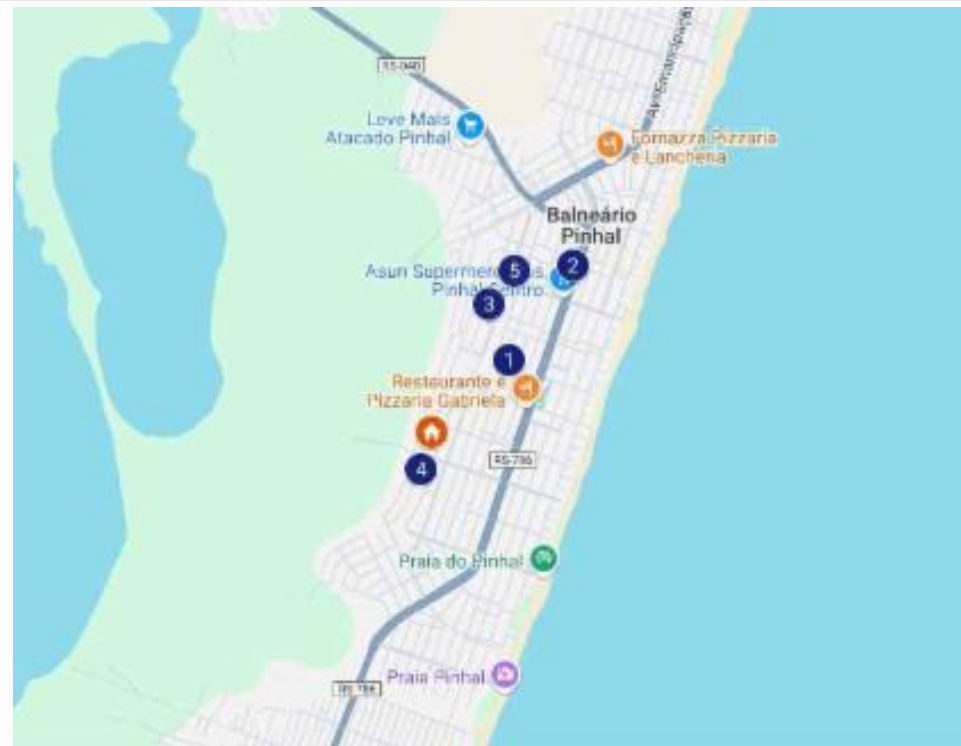
Fachada



Fachada



Fachada



Croqui de Amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data		jun-25				
Empreendimento:		Unidade Isolada									
Endereço:		Rua Guido Valente, 1115									
Bairro:		Praia do Pinhal			Cidade:		Balneário Pinhal		UF:	RS	
Tipo:		Casa			Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação			Regular			Idade Aparente (anos):		15			
Área Construída (m²)			240,00			Área de Terreno (m²)		900,00			
N.º dormitórios			2	N.º Suítes:		2	N.º vagas		1		
Valor total (R\$)			R\$ 395.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			1.645,83		
Fonte/ telefone:		Potencial Imóveis			- Tel.:		(51) 3737-0663		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social e área de serviço.											



Amostra n.º 2							Data	jun-25	
Empreendimento:		Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Utaliz Ramos Lopes							
Bairro:		Praia do Pinhal			Cidade:		Balneário Pinhal	UF:	RS
Tipo:		Casa			Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação			Regular			Idade Aparente (anos):		15	
Área Construída (m²)			100,00			Área de Terreno (m²)		300,00	
N.º dormitórios 3			N.º Suítes: 0			N.º vagas		1	
Valor total (R\$)			R\$ 180.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		1.800,00	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Miellis - Tel.: (51) 3434-6885				Status:		Oferta	
Casa contendo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.									



Amostra n.º 3						Data	jun-25		
Empreendimento:		Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Agostinho Rocha, 585							
Bairro:		Praia do Pinhal			Cidade:		Balneário Pinhal	UF:	RS
Tipo:		Casa			Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação			Regular			Idade Aparente (anos):		20	
Área Construída (m²)			100,00			Área de Terreno (m²)		450,00	
N.º dormitórios			2	N.º Suítes:		0	N.º vagas		1
Valor total (R\$)			R\$ 163.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			1.630,00
Fonte/ telefone:		Sirlei Imóveis			- Tel.:		(51) 3682-1431	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.									



Amostra n.º 4					Data	jun-25
Empreendimento:		Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Dilcemar do Nascimento Pinheiro, 1475				
Bairro:	Praia do Pinhal		Cidade:	Balneário Pinhal	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Regular	Idade Aparente (anos):		15	
Área Construída (m²)		135,00	Área de Terreno (m²)		420,00	
N.º dormitórios 3		N.º Suítes: 0	N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		1.851,85	
Fonte/ telefone:		Crédito Real - Tel.: 51 3214-1414		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, 03 dormitórios, 02 bwc sociais e área de serviço.						



Amostra n.º 5							Data	jun-25	
Empreendimento:		Unidade Isolada							
Endereço:		Avenida Alegrete, 579							
Bairro:		Praia do Pinhal			Cidade:		Balneário Pinhal	UF:	RS
Tipo:		Casa			Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação			Regular			Idade Aparente (anos):		15	
Área Construída (m²)			150,00			Área de Terreno (m²)		360,00	
N.º dormitórios 3			N.º Suítes: 0			N.º vagas		1	
Valor total (R\$)			R\$ 240.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		1.600,00	
Fonte/ telefone:		Sirlei Imóveis			- Tel.: (51) 3682-1431		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 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.	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 Dilcemar do Nascimento Pinheiro, 1226	199,51	441,75	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Guido Valente, 1115	240,00	900,00	1	2	2	395.000,00	1.645,83	0,90	1,00	1,02	0,93	1,00	0,91	1,00	1.295,21	1.295,21
2	Rua Utaliz Ramos Lopes	100,00	300,00	1	3	0	180.000,00	1.800,00	0,90	1,00	0,92	0,93	1,00	1,05	1,00	1.445,02	1.445,02
3	Rua Agostinho Rocha, 585	100,00	450,00	1	2	0	163.000,00	1.630,00	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1.342,55	1.342,55
4	Rua Dilcemar do Nascimento Pinheiro, 1475	135,00	420,00	1	3	0	250.000,00	1.851,85	0,90	1,00	0,95	0,93	1,00	1,01	1,00	1.479,91	1.479,91
5	Avenida Alegrete, 579	150,00	360,00	1	3	0	240.000,00	1.600,00	0,90	1,00	0,96	0,93	1,00	1,03	1,00	1.320,80	1.320,80
					Unitário seco médio			1.705,54								1.376,70	1.376,70

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	Adoção de situação paradigma	1
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			6

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	8,05%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.376,70
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.789,71
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	963,69

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1376,70	
Desvio Padrão	81,01056282	
Coeficiente de Variação	5,884412908	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	1.432,13	0,0403
Limite Inferior (R\$/m²)	1.321,27	-0,0403
Intervalo de Confiabilidade	8,05%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	199,51
Unitário (R\$/m²)	1.376,70
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	274.665,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	199,51
Unitário (R\$/m²)	1.378,38
Valor de Mercado para Venda (R\$)	275.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	200.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 275.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
IPTU	660,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30% ao mês	Inflação média ao ano 5,53% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 10,63% ao ano
Total 1		0,57% ao mês	Total 2 0,85% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,42% 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.			72,73% R\$ 200.000,00