

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010493059	Data Solicitação 01/09/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente ISA MARINA DOS SANTOS DIAS	CPF/CNPJ 309.809.410-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Bento Gonçalves	Número 390	Complemento		
Bairro Vila Paz	Município São Luiz Gonzaga	UF RS	CEP 97800000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 13.158	Núm. Registro de Imóveis CRI de São Luiz Gonzaga		

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

QUESTIONÁRIO

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

Ruim

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Residencial

09 - Fechamento das Paredes

Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade

-

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

Ferro

18 - Área Privativa (em m²)

58,17

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

58,17

21 - Área Averbada (em m²)

58,17

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
Esgoto Pluvial
Fossa
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
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/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

232,40

04 - Testada/Frente (em metros)

8,30

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 13.158 do CRI São Luiz Gonzaga/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1R\$ 320.000,00



Endereço

General Lima, S/N , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

65,80

Valor

R\$ 320.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Reparos simples

Área do terreno

429,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imobiliariaceolin.com.br/imovel/venda-casas-02-dorm-em-sao-luiz-gonzaga/casa-02-dormitorios-presidente-vargas/249

AMOSTRA 2R\$ 380.000,00



Endereço

Rua Primeiro de Março, 3246 , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

65,00

Valor

R\$ 380.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

437,25

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imobiliariaceolin.com.br/imovel/venda-casas-02-dorm-em-sao-luiz-gonzaga/casa-02-dormitorios-centro/805

AMOSTRA 3R\$ 320.000,00



Endereço

Rua Borges de Medeiros, S/N , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

70,00

Valor

R\$ 320.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

363,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imobiliariatche.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-sao-luiz-gonzaga/8258

AMOSTRA 4R\$ 400.000,00



Endereço

Rua Venâncio Aires, 3190 , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

103,89

Valor

R\$ 400.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

708,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imobiliariaceolin.com.br/imovel/venda-casas-03-dorm-em-sao-luiz-gonzaga/casa-3-dormitorios-centro/311

AMOSTRA 5R\$ 480.000,00



Endereço

Rua Hipólito Ribeiro, SN , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

102,00

Valor

R\$ 480.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

891,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.imobiliariatche.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-sao-luiz-gonzaga/10920

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

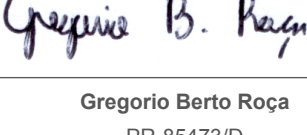
Valor de avaliação	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 140.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

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

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 5 de Setembro 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 terceiros autorizados.

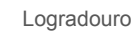
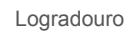
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Logradouro





Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	set-25			
Empreendimento:		Unidade Isolada							
Endereço:		General Lima			Nº :		S/N		
Bairro:		Centro		Cidade:		São Luiz Gonzaga		UF:	RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):		20			
Área Construída (m²)		65,80		Área de Terreno (m²)		429,00			
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 320.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.863,22			
Fonte/ telefone:		Imobiliária Ceolin		- Tel.: 55 3352-5990		Status:		Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.									





Amostra n.º 2		Data	
Empreendimento:		Unidade Isolada	
Endereço:	Rua Primeiro de Março	Nº :	3246
Bairro:	Centro	Cidade:	São Luiz Gonzaga
		UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	65,00	Área de Terreno (m²)	437,25
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas
			1
Valor total (R\$)	R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.846,15
Fonte/ telefone:	Imobiliária Ceolin	- Tel.: 55 3352-5990	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			





Amostra n.º 3				Data	set-25	
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:		Rua Borges de Medeiros		Nº : S/N		
Bairro:		Centro		Cidade:	São Luiz Gonzaga UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio		
Estado de conservação		Reparos Simples		Idade Aparente (anos): 15		
Área Construída (m²)		70,00		Área de Terreno (m²) 363,00		
N.º dormitórios 3		N.º Suítes:		N.º vagas 1		
Valor total (R\$)		R\$ 320.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.571,43		
Fonte/ telefone:		Tchê Imóveis - Tel.: 55 99126-2269		Status: Oferta		
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.						





Amostra n.º 4				Data	set-25	
Empreendimento:		Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Venâncio Aires			Nº :	3190	
Bairro:	Centro		Cidade:	São Luiz Gonzaga	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)		103,89		Área de Terreno (m²)	708,00	
N.º dormitórios		3		N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)		R\$ 400.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.850,23
Fonte/ telefone:	Imobiliária Ceolin		- Tel.: 55 3352-5990		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.						





Amostra n.º 5				Data	set-25
Empreendimento:		Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Hipólito Ribeiro		Nº :	SN	
Bairro:	Centro	Cidade:	São Luiz Gonzaga	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	102,00	Área de Terreno (m²)	891,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 480.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.705,88		
Fonte/ telefone:	Tchê Imóveis	- Tel.:	55 99126-2269	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.	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 Bento Gonçalves, 390	58,17	232,40	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,65	1,0	1,0	1,0	-	-
1	General Lima, S/N	65,80	429,00	1	2	0	320.000,00	4.863,22	0,90	1,00	1,02	0,89	1,00	0,93	1,00	3.668,38	3.668,38
2	Rua Primeiro de Março, 3246	65,00	437,25	1	2	0	380.000,00	5.846,15	0,90	1,00	1,01	0,78	1,00	0,92	1,00	3.836,92	3.836,92
3	Rua Borges de Medeiros, S/N	70,00	363,00	1	3	0	320.000,00	4.571,43	0,90	1,00	1,02	0,93	1,00	0,95	1,00	3.690,93	3.690,93
4	Rua Venâncio Aires, 3190	103,89	708,00	1	3	0	400.000,00	3.850,23	0,90	1,00	1,08	0,84	1,00	0,87	1,00	2.755,79	2.755,79
5	Rua Hipólito Ribeiro, SN	102,00	891,00	1	2	0	480.000,00	4.705,88	0,90	1,00	1,07	0,84	1,00	0,85	1,00	3.226,43	3.226,43
Unitário seco médio								4.767,38								3.435,69	3.435,69

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	17,66%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.435,69
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.466,39
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.404,98

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3435,69	
Desvio Padrão	443,3758668	
Coefficiente de Variação	12,90501098	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.739,06	0,0883
Limite Inferior (R\$/m²)	3.132,31	-0,0883
Intervalo de Confiabilidade	17,66%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	58,17
Unitário (R\$/m²)	3.435,69
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	199.854,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	58,17
Unitário (R\$/m²)	3.438,20
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)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
IPTU	480,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano 5,23% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 11,19% ao ano
Total 1		0,52% ao mês	Total 2 0,89% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,41% 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