

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010447821	Data Solicitação 04/09/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente JOEL WELLINGTON BERNSTEIN DIAS HAHN	CPF/CNPJ 043.436.520-33	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Goitacazes	Número 80	Complemento Lote 01, Quadra 225		
Bairro Rincão do Cascalho	Município Portão	UF RS	CEP 93180000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14.008	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Portão		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 370.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 255.000,00

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) 12
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 -
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) 160,12
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 160,12
21 - Área Averbada (em m²) 160,12	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 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/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 346,50	04 - Testada/Frente (em metros) 10,50
05 - Fundos (em metros) 10,50	06 - Lado Direito (em metros) 33,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 33,00	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 14.008 do 1° CRI de Portão - RS. A distância em da esquina indicada na matrícula diverge da verificada. A localização do imóvel foi confirmada com base na numeração predial do local e informada na matrícula. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



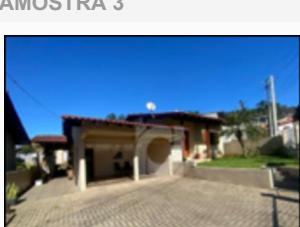
Endereço				
Rua Gualtaczazes, 108 , Rincão do Cascalho				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
Casa	2	1		2
Área privativa	Valor			
155,00	R\$ 370.000,00			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
15	Médio	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
346,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://nilouebel.com.br/imovel/casa-rincao-do-cascalho-portao-rs-2-quartos-155m2-CA1441				

AMOSTRA 2



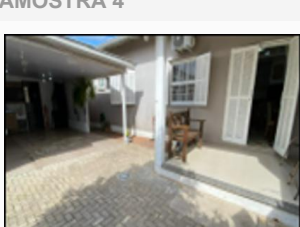
Endereço				
Rua Otávio Juvenil da , 210 , Rincão do Cascalho				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
Casa	2	1		2
Área privativa	Valor			
135,00	R\$ 504.000,00			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10	Médio	Nova Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
300,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://unicanegociosimobiliarios.com.br/casa-com-2-quartos-rincao-do-cascalho-portao				

AMOSTRA 3



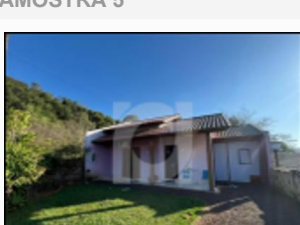
Endereço				
Rua Quarai, 105 , Rincão do Cascalho				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
Casa	2	1		2
Área privativa	Valor			
160,00	R\$ 508.000,00			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10	Médio	Nova Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
515,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://imobiliariadoze.com.br/imovel/Venda/Casas-Sobrados/Rincao-Do-Cascalho/Portao/RS/1327				

AMOSTRA 4



Endereço				
Rua Waldemar Koller, s/n , Rincão do Cascalho				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
Casa	4	1		2
Área privativa	Valor			
182,00	R\$ 440.000,00			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
10	Médio	Nova Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
364,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://heimdallimoveis.com.br/imovel/casa-rincao-do-cascalho-portao-rs-4-quartos-182m2-510				

AMOSTRA 5



Endereço				
Rua da Floricultura, 306 , Rincão do Cascalho				
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros		Qtd. Vagas
Casa	2	1		2
Área privativa	Valor			
120,00	R\$ 250.000,00			
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
12	Médio	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
300,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://nilouebel.com.br/imovel/casa-rincao-do-cascalho-portao-rs-4-quartos-232.9m2-CA1104				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 370.000,00
Fator de liquidez	0,6892
Valor de venda forçada	R\$ 255.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 370.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 10 de Setembro de 2025



Rynaldo de Oliveira Roça 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 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



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	set-25
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Guaitacazes	Nº :	108
Bairro:	Rincão do Cascalho	Cidade:	Portão UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	155,00	Área de Terreno (m²)	346,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 370.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.387,10
Fonte/ telefone:	Nilo Uebel - Tel.: 51 3592-3293	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço			



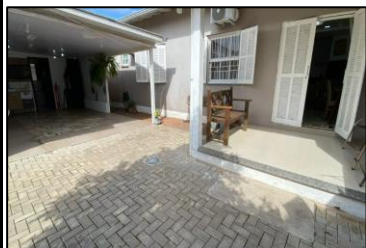
Amostra n.º 2		Data	set-25
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Otávio Juvenil da	Nº :	210
Bairro:	Rincão do Cascalho	Cidade:	Portão UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	135,00	Área de Terreno (m²)	300,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 504.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.733,33
Fonte/ telefone:	Única Imóveis - Tel.: 51 3562-4181	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço			



Amostra n.º 3		Data	set-25
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Quarai	Nº :	105
Bairro:	Rincão do Cascalho	Cidade:	Portão UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	160,00	Área de Terreno (m²)	515,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 508.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.175,00
Fonte/ telefone:	Imobiliária Doze - Tel.: 51 99531-0597	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço			



Amostra n.º 4		Data	set-25
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Waldemar Koller	Nº :	s/n
Bairro:	Rincão do Cascalho	Cidade:	Portão UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	182,00	Área de Terreno (m²)	364,00
N.º dormitórios	4	N.º Suítes:	
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 440.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.417,58
Fonte/ telefone:	Heimdall Imobiliária - Tel.: 51 99654-7149	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 04 dormitórios, bwc social e área de serviço			



Amostra n.º 5		Data	set-25
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua da Floricultura	Nº :	306
Bairro:	Rincão do Cascalho	Cidade:	Portão UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	12
Área Construída (m²)	120,00	Área de Terreno (m²)	300,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.083,33
Fonte/ telefone:	Nilo Uebel - Tel.: 51 3592-3293	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social 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 Guaitacazes, 80	160,12	346,50	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,86	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Guaitacazes, 108	155,00	346,00	2	2	0	370.000,00	2.387,10	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	2.244,94	2.244,94
2	Rua Otávio Juvenil da , 210	135,00	300,00	2	2	0	504.000,00	3.733,33	0,90	0,90	0,98	0,95	0,90	1,02	1,00	2.601,25	2.601,25
3	Rua Quaraí, 105	160,00	515,00	2	2	0	508.000,00	3.175,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	1,00	2.345,52	2.345,52
4	Rua Waldemar Koller, s/n	182,00	364,00	2	4	0	440.000,00	2.417,58	0,90	1,00	1,02	0,95	1,00	0,99	1,00	2.106,04	2.106,04
5	Rua da Floricultura, 306	120,00	300,00	2	2	0	250.000,00	2.083,33	0,90	1,20	0,96	1,00	1,00	1,02	1,00	2.240,59	2.240,59
Unitário seco médio								2.759,27								2.307,67	2.307,67

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 e 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
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	10,96%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.307,67
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.999,97
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.615,37

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2307,67	
Desvio Padrão	184,8741194	
Coefficiente de Variação	8,011290827	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.434,17	0,0548
Limite Inferior (R\$/m²)	2.181,17	-0,0548
Intervalo de Confiabilidade	10,96%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	160,12
Unitário (R\$/m²)	2.307,67
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	369.504,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	160,12
Unitário (R\$/m²)	2.310,77
Valor de Mercado para Venda (R\$)	370.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	255.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 370.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	888,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% 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		0,67% ao mês	Total 2 0,89% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,56% 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.			68,92% R\$ 255.000,00