

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010214092	Data Solicitação 10/12/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente LEANDRO MOURA GARCEZ	CPF/CNPJ 016.625.010-48	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nossa Senhora Aparecida	Número 35	Complemento Lote 07 - Quadra C	
Bairro Santa Isabel	Município Viamão	UF RS	CEP 94490480
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 32.122	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Viamão	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 275.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 195.000,00

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) 15		
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 Texturizada/Pátina/Stucco		
17 - Esquadrias Madeira		18 - Área Privativa (em m²) 129,14		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 129,14		
21 - Área Averbada (em m²) 129,14		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
Vistoria externa	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

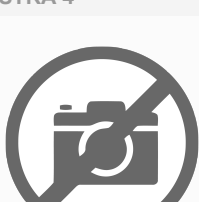
TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 402,50	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 32.122 do 1º CRI de Viamão/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Conforme matrícula, IPTU e verificação no local, o endereço do imóvel é Rua Nossa Senhora Aparecida, nº 35. Durante a vistoria realizada em 2021, constatou-se que o terreno não apresenta as delimitações descritas na matrícula, estando desconfigurado devido a um curso d'água que passa pelos fundos. Observou-se que, aparentemente, o limite do fundo do lote encontra-se a aproximadamente 25,00 metros de distância da rua. A localização está de acordo com o mapa de loteamento.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 495.000,00
	Endereço Rua Chile, 661 , Jardim Universitario				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 160,00	Valor R\$ 495.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-e-uma-suite-vaga-de-garagem-e-3004222891.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=5				
	AMOSTRA 2				
	Endereço Rua Casemiro de Abreu, 765 , Jardim Universitario				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 150,00	Valor R\$ 490.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://thimoveis.net/imovel/casa-2-quartos-com-1-suite-e-150m-santa-isabel-id-26/				
	AMOSTRA 3				
	Endereço Rua Monte Carlo, S/N , Jardim Universitario				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 95,00	Valor R\$ 250.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-santa-isabel-viamao-rs-95m2-id-2820387818/?source=ranking%2Crp				
	AMOSTRA 4				
	Endereço Rua Nossa Senhora Aparecida, 54 , Santa Isabel				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 70,00	Valor R\$ 200.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 407,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://tnsilva.com.br/casa-com-3-dormitorios-a-venda-70-m2-por-r-20000000-nossa-senhora-aparecida-viamao-rs				
	AMOSTRA 5				
	Endereço Rua Frederico Chopin, S/N , Jardim Universitario				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 102,00	Valor R\$ 371.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-santa-isabel-viamao-rs-102m2-id-2832704522/?source=ranking%2Crp				

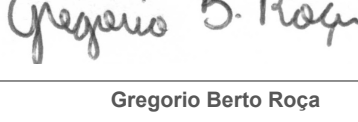
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 275.000,00
Fator de liquidez	0,7091
Valor de venda forçada	R\$ 195.000,00

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

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 12 de Dezembro 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



Fachada



Fachada



Fachada



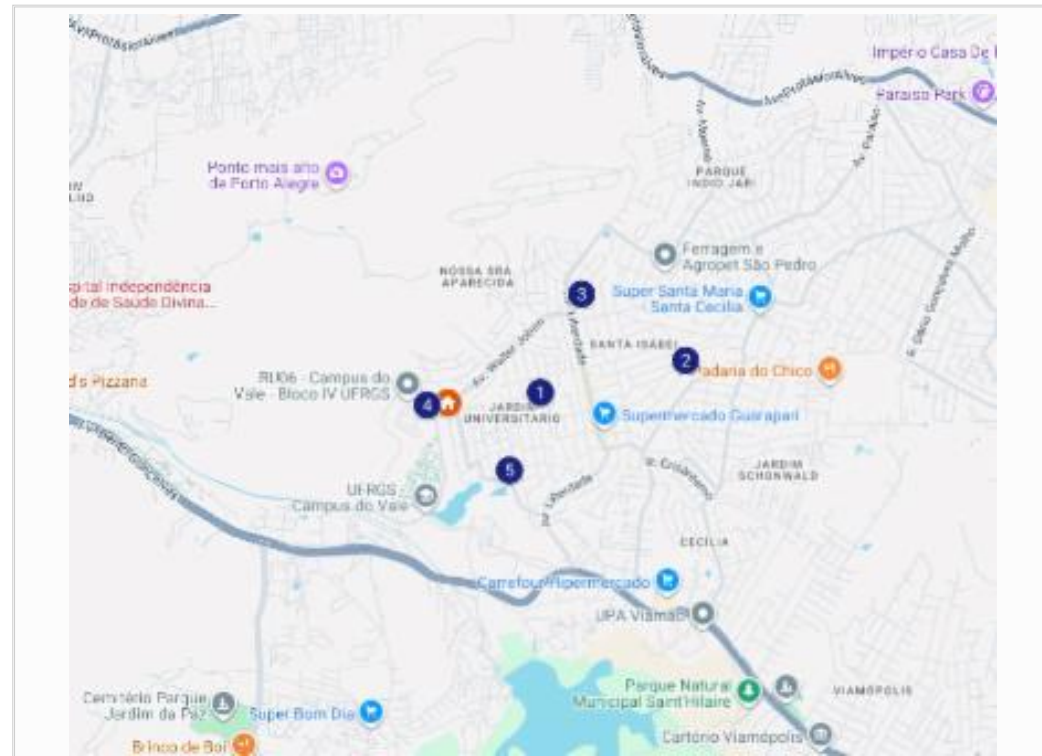
Logradouro



Logradouro



Croqui Loteamento



Croqui de Amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data dez-25	
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Chile		Nº :		661	
Bairro:		Jardim Universitario		Cidade:		Viamão UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10	
Área Construída (m²)		160,00		Área de Terreno (m²)		360,00	
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		1	
N.º vagas						2	
Valor total (R\$)		R\$ 495.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.093,75	
Fonte/ telefone:		Auxiliadora Predial		- Tel.: 51 99983-9124		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço							



Amostra n.º 2						Data dez-25	
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Casemiro de Abreu		Nº :		765	
Bairro:		Jardim Universitario		Cidade:		Viamão UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10	
Área Construída (m²)		150,00		Área de Terreno (m²)		300,00	
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		1	
N.º vagas						2	
Valor total (R\$)		R\$ 490.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.266,67	
Fonte/ telefone:		TH Imóveis		- Tel.: 51 98644-5384		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço							



Amostra n.º 3						Data dez-25	
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Monte Carlo		Nº :		S/N	
Bairro:		Jardim Universitario		Cidade:		Viamão UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		20	
Área Construída (m²)		95,00		Área de Terreno (m²)		360,00	
N.º dormitórios		3		N.º Suítes:		0	
N.º vagas						2	
Valor total (R\$)		R\$ 250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		2.631,58	
Fonte/ telefone:		Realiza Imóveis		- Tel.: 51 99976-0866		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço							



Amostra n.º 4						Data dez-25	
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Nossa Senhora Aparecida		Nº :		54	
Bairro:		Santa Isabel		Cidade:		Viamão UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		20	
Área Construída (m²)		70,00		Área de Terreno (m²)		407,00	
N.º dormitórios		3		N.º Suítes:		0	
N.º vagas						2	
Valor total (R\$)		R\$ 200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		2.857,14	
Fonte/ telefone:		Imobiliária TN Silva		- Tel.: 51 3022-0200		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço							



Amostra n.º 5						Data dez-25	
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Frederico Chopin		Nº :		S/N	
Bairro:		Jardim Universitario		Cidade:		Viamão UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10	
Área Construída (m²)		102,00		Área de Terreno (m²)		360,00	
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		0	
N.º vagas						2	
Valor total (R\$)		R\$ 371.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.637,25	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Miellis Ltda		- Tel.: 51 99855-8500		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar e 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 Nossa Senhora Aparecida, 35	129,14	402,50	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,78	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Chile, 661	160,00	360,00	2	2	1	495.000,00	3.093,75	0,90	0,80	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	2.023,97	2.023,97
2	Rua Casemiro de Abreu, 765	150,00	300,00	2	2	1	490.000,00	3.266,67	0,90	0,80	1,02	0,88	1,00	1,00	1,00	2.119,93	2.119,93
3	Rua Monte Carlo, S/N	95,00	360,00	2	3	0	250.000,00	2.631,58	0,90	0,80	0,96	1,02	1,00	1,00	1,00	1.854,22	1.854,22
4	Rua Nossa Senhora Aparecida, 54	70,00	407,00	2	3	0	200.000,00	2.857,14	0,90	1,00	0,93	1,02	1,00	1,00	1,00	2.410,09	2.410,09
5	Rua Frederico Chopin, S/N	102,00	360,00	2	2	0	371.000,00	3.637,25	0,90	0,80	0,97	0,88	1,00	1,00	1,00	2.238,08	2.238,08
					Unitário seco médio			3.097,28							2.129,26	2.129,26	

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 fatore 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	13,54%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.129,26
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.768,04
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.490,48

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2129,26	
Desvio Padrão	210,6676534	
Coefficiente de Variação	9,89394536	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.273,40	0,0677
Limite Inferior (R\$/m²)	1.985,11	-0,0677
Intervalo de Confiabilidade	13,54%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	129,14
Unitário (R\$/m²)	2.129,26
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	274.972,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	129,14
Unitário (R\$/m²)	2.129,47
Valor de Mercado para Venda (R\$)	275.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	195.000,00

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.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano	4,68%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,77% ao ano	
Total 1		0,52% ao mês	Total 2	0,93% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,45% 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.				70,91%	R\$ 195.000,00