

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010359859	Data Solicitação 28/01/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente MARCOS VINICIUS CHARÃO FONSECA	CPF/CNPJ 533.555.200-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tiradentes	Número 2650	Complemento QD 428		
Bairro Vila Nova	Município Rosário do Sul	UF RS	CEP 97590000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.988	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Rosário do Sul		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 215.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 150.000,00

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

17 - Esquadrias

Ferro

18 - Área Privativa (em m²)

78,20

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

78,20

21 - Área Averbada (em m²)

78,20

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 externo	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Fossa
Iluminação Pública
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Outro - Pedra irregular

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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?

Não

05 - Observações

Existe uma divergência entre a área construída informado na matrícula (78,20 m²) e no IPTU (79,80 m²). Para a presente avaliação consideramos a área construída da matrícula.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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 2.988 do 1° CRI de Rosário do Sul/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 100.000,00



Endereço

Rua das Flores, S/N , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 100.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

390,00

Médio

Terreno Plano

URL

https://www.pietroimobiliaria.com.br/

AMOSTRA 2

R\$ 60.000,00



Endereço

Rua das Flores, S/N , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 60.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

225,00

Médio

Terreno Plano

URL

https://www.pietroimobiliaria.com.br/

AMOSTRA 3

R\$ 65.000,00



Endereço

Rua Manaus, S/N , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 65.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

330,00

Médio

Terreno Plano

URL

https://www.pietroimobiliaria.com.br/

AMOSTRA 4

R\$ 50.000,00



Endereço

Rua Mato Grosso, S/N , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 50.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

300,00

Médio

Terreno Plano

URL

https://www.paulinhoimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-vila-nova-em-rosario-do-sul/98600

AMOSTRA 5

R\$ 75.000,00



Endereço

Rua São Borja, S/N , Antenor Miranda Rocha

Tipo de Imóvel

Valor

Terreno - Lote

R\$ 75.000,00

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

300,00

Médio

Terreno Plano

URL

https://www.futhuraimoveis.com.br/imovel/274/Terreno-em-Rosario-do-Sul-RS#

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 215.000,00

Fator de liquidez

0,6977

Valor de venda forçada

R\$ 150.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 215.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 4 de Fevereiro de 2026

Gregorio B. Roça

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



Fachada



Logradouro



Logradouro



Logradouro



ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data fev-26

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua das Flores

Nº : S/N

Bairro: Vila Nova

Cidade: Rosário do Sul

UF: RS

Tipo: Terreno

Padrão de construção:

Estado de conservação Novo

Idade Aparente (anos): 0

Área Construída (m²) 0,00

Área de Terreno (m²) 390,00

N.º dormitórios N.º Suítes:

N.º vagas

Valor total (R\$) R\$ 100.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 256,41

Fonte/ telefone: Pietro Imobiliária - Tel.: 55 3231-1503

Status: Oferta

Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitorias.



Amostra n.º 2

Data fev-26

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua das Flores

Nº : S/N

Bairro: Vila Nova

Cidade: Rosário do Sul

UF: RS

Tipo: Terreno

Padrão de construção:

Estado de conservação Novo

Idade Aparente (anos): 0

Área Construída (m²) 0,00

Área de Terreno (m²) 225,00

N.º dormitórios N.º Suítes:

N.º vagas

Valor total (R\$) R\$ 60.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 266,67

Fonte/ telefone: Pietro Imobiliária - Tel.: 55 3231-1503

Status: Oferta

Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitorias.



Amostra n.º 3

Data fev-26

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua Manaus

Nº : S/N

Bairro: Vila Nova

Cidade: Rosário do Sul

UF: RS

Tipo: Terreno

Padrão de construção:

Estado de conservação Novo

Idade Aparente (anos): 0

Área Construída (m²) 0,00

Área de Terreno (m²) 330,00

N.º dormitórios N.º Suítes:

N.º vagas

Valor total (R\$) R\$ 65.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 196,97

Fonte/ telefone: Pietro Imobiliária - Tel.: 55 3231-1503

Status: Oferta

Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitorias.



Amostra n.º 4

Data fev-26

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua Mato Grosso

Nº : S/N

Bairro: Vila Nova

Cidade: Rosário do Sul

UF: RS

Tipo: Terreno

Padrão de construção:

Estado de conservação Novo

Idade Aparente (anos): 0

Área Construída (m²) 0,00

Área de Terreno (m²) 300,00

N.º dormitórios N.º Suítes:

N.º vagas

Valor total (R\$) R\$ 50.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 166,67

Fonte/ telefone: Paulinho Imóveis - Tel.: 55 3231-7224

Status: Oferta

Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitorias.



Amostra n.º 5

Data fev-26

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua São Borja

Nº : S/N

Bairro: Antenor Miranda Rocha

Cidade: Rosário do Sul

UF: RS

Tipo: Terreno

Padrão de construção:

Estado de conservação Novo

Idade Aparente (anos): 0

Área Construída (m²) 0,00

Área de Terreno (m²) 300,00

N.º dormitórios N.º Suítes:

N.º vagas

Valor total (R\$) R\$ 75.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 250,00

Fonte/ telefone: Futhura Imóveis - Tel.: 55 3231-2831

Status: Oferta

Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitorias.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia			Potencial
Aval.	Rua Tiradentes, 2650	300,00	78,20	-	0,822	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua das Flores	390,00	-	0,00	1,000	0	0	0	100.000,00	256,41	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	230,24	230,24
2	Rua das Flores	225,00	-	0,00	1,000	0	0	0	60.000,00	266,67	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	223,54	223,54
3	Rua Manaus	330,00	-	0,00	1,000	0	0	0	65.000,00	196,97	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	173,21	173,21
4	Rua Mato Grosso	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	50.000,00	166,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	144,83	144,83
5	Rua São Borja	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	75.000,00	250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	217,24	217,24
								Unitário seco médio	227,34									197,81	197,81		

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 - 5 amostras	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%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			21,99%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:
Custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 para Residenciais Padrão Baixo (R1B = 2.430,65/m²), no mês de Janeiro de 2026.
Fonte: http://www.sinduscon-rs.com.br/
Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	197,81
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	257,16
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	138,47

SANEAMENTO TERRENO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	197,81	
Desvio Padrão	37,09	
Coeficiente de Variação	18,75%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	223,19	12,83%
Limite Inferior (R\$/m²)	179,69	-9,16%
Intervalo de Confiabilidade	21,99%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	300,00
Quota do Terreno(m²)	300,00
Unitário (R\$/m²)	197,81
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	59.344,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	196,67
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	59.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Averbada	15	c	78,20	2.430,65	0,822	156.243,15
Não Averbada	0	a	-		1,000	0,00
TOTAL						156.000,00
% de Obra Executado						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	59.000,00
Valor das Edificações (R\$)	156.000,00
VALOR TOTAL (R\$)	215.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)	150.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 215.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	516,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano 4,26% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 12,22% ao ano
Total 1		0,52% ao mês	Total 2 0,97% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,49% 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.			69,77% R\$ 150.000,00