

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010355459	Data Solicitação 17/09/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente ADEMIR FARIAS PEDROSO	CPF/CNPJ 013.414.430-94	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rio Grande	Número 2255	Complemento Apto 405 - BI E- Morada do Esteio		
Bairro Centro	Município Esteio	UF RS	CEP 93265900	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 12740	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Esteio		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 110.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 76.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 42,32
19 - Área Comum (em m²) 28,39	20 - Área Total (em m²) 70,71
21 - Área Averbada (em m²) 70,71	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
Sala de estar	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Cozinha/área de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Jardins	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,11	

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria ADEMIR FARIAS PEDROSO
03 - Contato Telefônico Acompanhante (51) 98565-2293	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 12.740 do 1º CRI de Esteio - RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Rio Grande, 2255 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
64,00	R\$ 180.000,00	R\$ 2.812,50	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-esteio-centro-RS180000/id-9233072?origin=galleryOverlay

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Rio Grande, 2255 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,32	R\$ 116.600,00	R\$ 2.755,20	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-rs-esteio-sao-sebastiao-70m2-RS116600/id-29679134/

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Rio Grande, 2255 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,32	R\$ 106.000,00	R\$ 2.504,73	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-rs-esteio-centro-RS106000/id-34191657/

AMOSTRA 4



Endereço

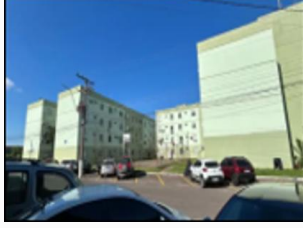
Rua Bento Gonçalves, 1244 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
48,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-rs-esteio-centro-RS120000/id-26883256?relatedAds=true

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Bento Gonçalves, 1244 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 165.000,00	R\$ 3.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	

URL

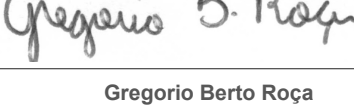
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rs-esteio-sao-sebastiao-RS165000/id-32435619?relatedAds=true

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 110.000,00
Fator de liquidez	0,6909
Valor de venda forçada	R\$ 76.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 110.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 22 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 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



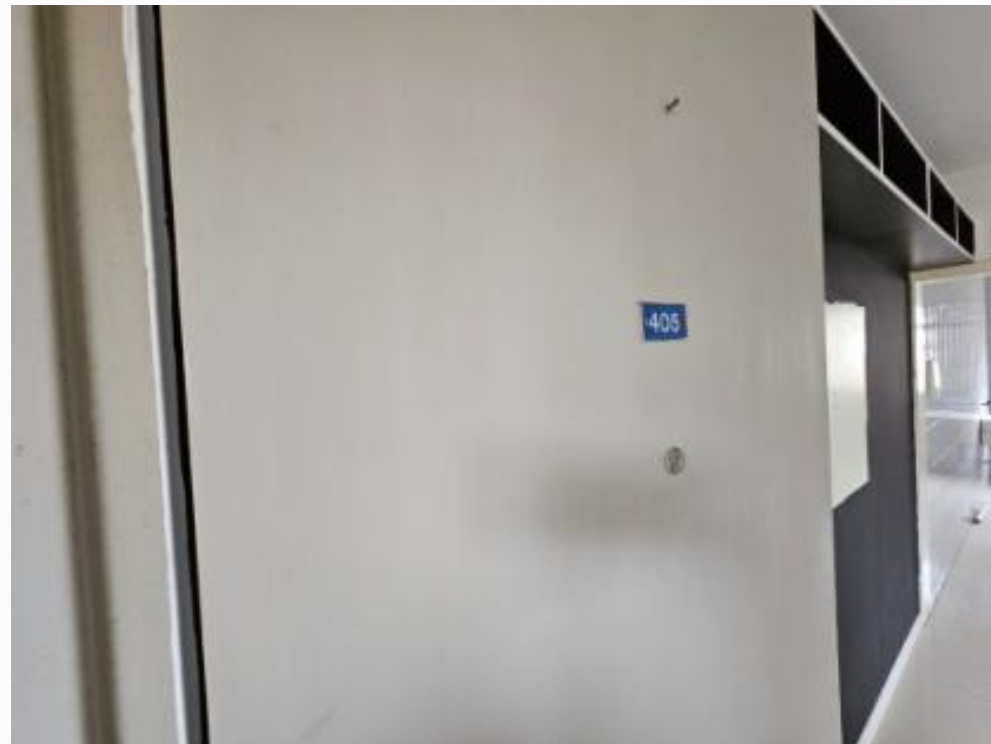
Numeração predial



Logradouro



Logradouro



Identificação - apto



Sala de estar



Sala de estar



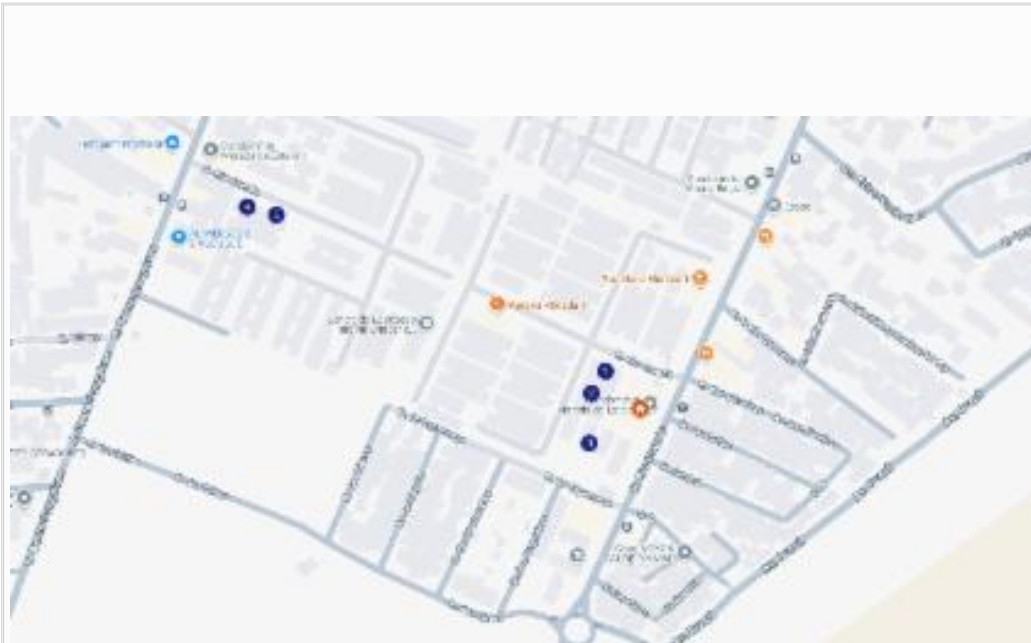
Cozinha/área de serviço



Dormitório



Banheiro social



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	set-25			
Empreendimento:							Condomínio Residencial		
Endereço:		Rua Rio Grande			Nº :		2255		
Bairro:		Centro		Cidade:		Esteio		UF:	RS
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio-baixo			
Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):		20		
Área Privativa (m²)			64,00		Área Total (m²)				
N.º dormitórios			2		N.º Suítes:		N.º vagas		0
Valor total (R\$)			R\$ 180.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			2.812,50	
Fonte/ telefone:		Besser Negócios			- Tel.: 51 98477-0881		Status:		Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.									





Amostra n.º 2				Data	set-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial						
Endereço:		Rua Rio Grande		Nº :	2255	
Bairro:		Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio-baixo
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		20
Área Privativa (m²)		42,32		Área Total (m²)		70,71
N.º dormitórios 1		N.º Suítes:		N.º vagas		0
Valor total (R\$)		R\$ 116.600,00		Valor unitário (R\$/m²)		2.755,20
Fonte/ telefone:		Auxiliadora predial - Tel.:		51 3099-4848	Status:	Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, 01 dormitório e bwc social.						





Amostra n.º 3				Data	set-25
Empreendimento: Condomínio Residencial					
Endereço:	Rua Rio Grande			Nº :	2255
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio-baixo	
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20	
Área Privativa (m²)	42,32		Área Total (m²)	70,71	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	N.º vagas	0	
Valor total (R\$)	R\$ 106.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.504,73	
Fonte/ telefone:	Zeka imóveis		- Tel.:	51 99739-5854	Status: Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, 01 dormitório e bwc social.					





o Souza

PROFESSOR

Amostra n.º 4

Data set-25

Empreendimento: Condomínio Residencial

Endereço: Rua Bento Gonçalves

Nº : 1244

Bairro: Centro

Cidade: Esteio

UF: RS

Tipo: Apartamento

Padrão de construção: Médio-baixo

Estado de conservação: Regular

Idade Aparente (anos): 20

Área Privativa (m²): 48,00

Área Total (m²):

N.º dormitórios: 1

N.º Suítes:

N.º vagas: 0

Valor total (R\$): R\$ 120.000,00

Valor unitário (R\$/m²): 2.500,00

Fonte/ telefone: Dalmo souza

- Tel.: 51 99551-3505

Status: Oferta

Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, 01 dormitório e bwc social.





Amostra n.º 5					Data	set-25
Empreendimento:		Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Bento Gonçalves			Nº :	1244	
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS	
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20		
Área Privativa (m²)	55,00		Área Total (m²)			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	0		
Valor total (R\$)	R\$ 165.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.000,00		
Fonte/ telefone:	Zeka imóveis - Tel.: 51 99739-5854			Status:	Oferta	
Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, 01 dormitório e bwc social.						



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar	Vaga		
Aval.	Rua Rio Grande, 2255	42,32	70,71	0	1	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Rio Grande, 2255	64,00	-	0	2	0	180.000,00	2.812,50	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	2.771,66	2.771,66
2	Rua Rio Grande, 2255	42,32	70,71	0	1	0	116.600,00	2.755,20	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.578,37	2.578,37
3	Rua Rio Grande, 2255	42,32	70,71	0	1	0	106.000,00	2.504,73	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.367,59	2.367,59
4	Rua Bento Gonçalves, 1244	48,00	-	0	1	0	120.000,00	2.500,00	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	2.412,68	2.412,68
5	Rua Bento Gonçalves, 1244	55,00	-	0	2	0	165.000,00	3.000,00	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	2.886,45	2.886,45
Unitário seco médio								2.714,48								2.603,35	2.603,35

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%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			11,78%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.603,35
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.384,36
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.822,35

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2603,35	
Desvio Padrão	224,1836119	
Coefficiente de Variação	8,61134476	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.756,75	0,0589
Limite Inferior (R\$/m²)	2.449,96	-0,0589
Intervalo de Confiabilidade	11,78%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	42,32
Unitário (R\$/m²)	2.603,35
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	110.174,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	42,32
Unitário (R\$/m²)	2.599,24
Valor de Mercado para Venda (R\$)	110.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	76.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 110.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	264,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano	5,13%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,29%	ao ano
Total 1		0,66% ao mês	Total 2	0,90%	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.				69,09%	R\$ 76.000,00