

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 000010304659	Data Solicitação 03/06/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Glauber Silva Velho	CPF/CNPJ 009.624.990-05	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Isla Becker	Número 310	Complemento Setor 06 - Lote 15 - Quadra 45	
Bairro Bom Pastor	Município Igrejinha	UF RS	CEP 95650000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11.090	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Igrejinha	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 850.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 600.000,00

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) 10
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) 142,38
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 142,38
21 - Área Averbada (em m²) 142,38	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 Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação 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 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) 364,00	04 - Testada/Frente (em metros) 13,00
05 - Fundos (em metros) 13,00	06 - Lado Direito (em metros) 28,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 28,00	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 11.090 do 1° CRI de Igrejinha/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\$ 1.300.000,00
	Endereço Rua Reinaldo Ermel, 136 , Bom Pastor	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 179,82	Valor R\$ 1.300.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-igrejinha-bom-pastor-400m2-RS1300000/id-18114623/		
AMOSTRA 2		R\$ 900.000,00
	Endereço Rua Arthur Fetter, 310 , Bom Pastor	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 160,00	Valor R\$ 900.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://maximoimoveirs.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-bom-pastor-em-igrejinha-rs/144		
AMOSTRA 3		R\$ 789.000,00
	Endereço Rua Arthur Fetter, 322 , Bom Pastor	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
Área privativa 138,85	Valor R\$ 789.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
Área do terreno 390,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.adjureimoveis.com.br/imovel/3005942/casa-venda-igrejinha-rs-bom-pastor		
AMOSTRA 4		R\$ 899.000,00
	Endereço Rua Sete de Setembro, 889 , Bom Pastor	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 130,00	Valor R\$ 899.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
Área do terreno 430,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://aliceimoveis.com.br/imovel/7555-casa-em-sete-de-setembro-bairro-bom-pastor		
AMOSTRA 5		R\$ 1.100.000,00
	Endereço Rua Santa Catarina, 670 , Bom Pastor	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
Área privativa 169,00	Valor R\$ 1.100.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
Área do terreno 450,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://aliceimoveis.com.br/imovel/7056-casa-em-santa-catarina-bairro-bom-pastor		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

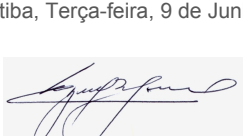
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 850.000,00
Fator de liquidez	0,7059
Valor de venda forçada	R\$ 600.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 850.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 9 de Junho de 2026



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



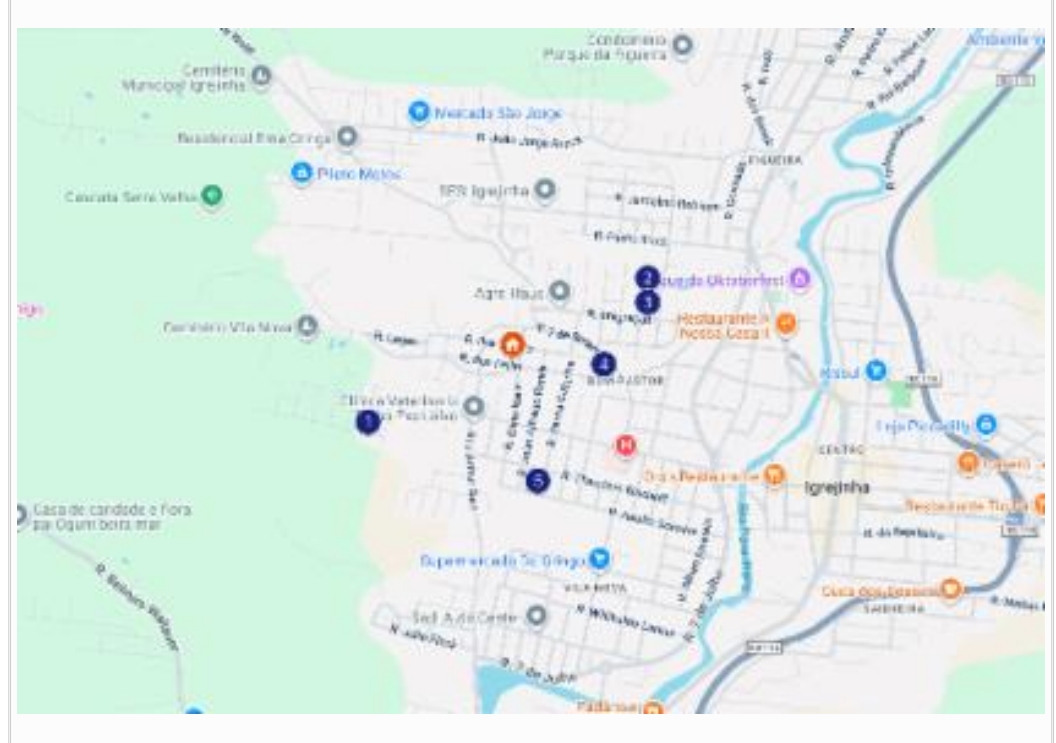
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

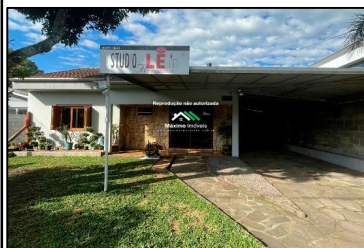


Amostra n.º 1					Data	
jun-26						
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:		Rua Reinaldo Ermel			Nº : 136	
Bairro:		Bom Pastor		Cidade: Igrejinha		UF: RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5
Área Construída (m²)		179,82		Área de Terreno (m²)		400,00
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 1.300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		7.229,45
Fonte/ telefone:		Auxiliadora Predial - Tel.: 54 3295-6666		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.						



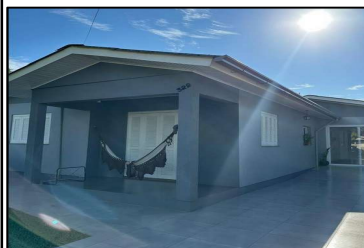


Amostra n.º 2				Data jun-26	
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:		Rua Arthur Fetter		Nº : 310	
Bairro:		Bom Pastor		Cidade: Igrejinha UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15	
Área Construída (m²)		160,00		Área de Terreno (m²) 360,00	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas 2	
Valor total (R\$)		R\$ 900.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 5.625,00	
Fonte/ telefone:		Máximo Imóveis - Tel.: 51 99806-9511		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.					





Amostra n.º 3						Data jun-26				
Empreendimento: Unidade Isolada										
Endereço:		Rua Arthur Fetter			Nº :		322			
Bairro:		Bom Pastor		Cidade:		Igrejinha		UF:	RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		10				
Área Construída (m²)		138,85		Área de Terreno (m²)		390,00				
N.º dormitórios		3		N.º Suítes:		0		N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 789.000,00		Valor unitário (R\$/m²)					5.682,39	
Fonte/ telefone:		Adjurem Imóveis		- Tel.:		51 3545-6211		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.										





Amostra n.º 4				Data jun-26	
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:		Rua Sete de Setembro		Nº : 889	
Bairro:		Bom Pastor		Cidade: Igrejinha UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5	
Área Construída (m²)		130,00		Área de Terreno (m²) 430,00	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas 2	
Valor total (R\$)		R\$ 899.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 6.915,38	
Fonte/ telefone:		Alice Imóveis - Tel.: 51 3541-0409		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.					





Amostra n.º 5

Data jun-26

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua Santa Catarina

Nº : 670

Bairro: Bom Pastor

Cidade: Igrejinha

UF: RS

Tipo: Casa

Padrão de construção: Médio

Estado de conservação: Regular

Idade Aparente (anos): 10

Área Construída (m²): 169,00

Área de Terreno (m²): 450,00

N.º dormitórios: 2

N.º Suítes: 1

N.º vagas: 2

Valor total (R\$): R\$ 1.100.000,00

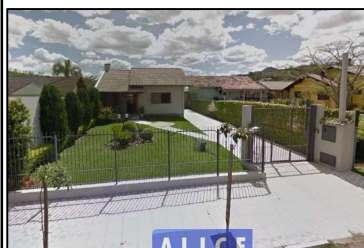
Valor unitário (R\$/m²): 6.508,88

Fonte/ telefone: Alice Imóveis

- Tel.: 41 3541-0409

Status: Oferta

Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 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 Ilsa Becker, 310	142,38	364,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Reinaldo Ermel, 136	179,82	400,00	2	2	1	1.300.000,00	7.229,45	0,95	1,00	1,03	0,93	1,00	0,99	1,00	6.509,10	6.509,10	
2	Rua Arthur Fetter, 310	160,00	360,00	2	2	1	900.000,00	5.625,00	0,95	1,00	1,01	1,07	1,00	1,00	1,00	5.812,84	5.812,84	
3	Rua Arthur Fetter, 322	138,85	390,00	2	3	0	789.000,00	5.682,39	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	5.362,67	5.362,67	
4	Rua Sete de Setembro, 889	130,00	430,00	2	2	1	899.000,00	6.915,38	0,95	1,00	0,99	0,93	1,00	0,98	1,00	5.954,11	5.954,11	
5	Rua Santa Catarina, 670	169,00	450,00	2	2	1	1.100.000,00	6.508,88	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	1,00	6.214,09	6.214,09	
								Unitário seco médio	6.392,22								5.970,56	5.970,56

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	9,89%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.970,56
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.761,73
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	4.179,39

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5970,56	
Desvio Padrão	431,2812572	
Coefficiente de Variação	7,223462749	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	6.265,66	0,0494
Limite Inferior (R\$/m²)	5.675,46	-0,0494
Intervalo de Confiabilidade	9,89%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	142,38
Unitário (R\$/m²)	5.970,56
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	850.088,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	142,38
Unitário (R\$/m²)	5.969,94
Valor de Mercado para Venda (R\$)	850.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	600.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 850.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	2.040,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 16,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30% ao mês	Inflação média ao ano 4,39% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 11,60% ao ano
Total 1		0,57% ao mês	Total 2 0,92% 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.			70,59% R\$ 600.000,00