

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010576433</b>	Data Solicitação <b>09/04/2026</b>
Empresa responsável <b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Gregorio Berto Roça</b>	CREA <b>PR-85473/D</b>
Proponente <b>CAIO CESAR LAURINDO DE AMORIM</b>		CPF/CNPJ <b>080.487.669-06</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Niterói</b>	Número <b>S/N</b>	Complemento <b>Lote 874</b>	
Bairro <b>Niterói</b>	Município <b>Presidente Getúlio</b>	UF <b>SC</b>	CEP <b>89150000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>1.794</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Presidente</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 960.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 583.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 3	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 3
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 2	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - Vidro temperado	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 239,96
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 239,96
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 239,96	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico/Pintura	Pintura
Dormitório	1	Porcelanato	Pintura	Pintura
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Suíte	2	Porcelanato	Pintura	Pintura
Banheiro suíte	2	Porcelanato/Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Closet suíte	1	Porcelanato	Pintura	Pintura
Área de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Depósito	1	Cerâmico	Pintura	Pintura

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 1.125,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 25,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 25,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 45,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 45,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> CAIO CESAR LAURINDO DE AMORIM
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> (47) 99685-5026	<b>04 - Observações Finais</b> Dados obtidos da matrícula 1.794 do 1º CRI de Presidente Getúlio - SC.

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 560.000,00
	Endereço <b>Rodovia Immo Zerna, S/N , Pinheiro</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 560.000,00</b> Área do terreno <b>1704,97</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.silvania.imb.br/imovel/terreno-urbano-a-venda-niteroi-presidente-getulio-sc/3325#gallery-7">https://www.silvania.imb.br/imovel/terreno-urbano-a-venda-niteroi-presidente-getulio-sc/3325#gallery-7</a>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 420.000,00
	Endereço <b>Rua Niterói, S/N , Niterói</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 420.000,00</b> Área do terreno <b>1450,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.silvania.imb.br/imovel/terreno-urbano-a-venda-niteroi-presidente-getulio-sc/3009">https://www.silvania.imb.br/imovel/terreno-urbano-a-venda-niteroi-presidente-getulio-sc/3009</a>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 390.000,00
	Endereço <b>Rua Pereira, S/N , Niterói</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 390.000,00</b> Área do terreno <b>1440,10</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.silvania.imb.br/imovel/terreno-urbano-a-venda-centro-presidente-getulio-sc/2957">https://www.silvania.imb.br/imovel/terreno-urbano-a-venda-centro-presidente-getulio-sc/2957</a>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 900.000,00
	Endereço <b>Rua Johannes Friedrich Laemmle, S/N , Centro</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 900.000,00</b> Área do terreno <b>2000,00</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.imobiliariacipriani.com/imovel/2809616/terreno-venda-presidente-getulio-sc-centro">https://www.imobiliariacipriani.com/imovel/2809616/terreno-venda-presidente-getulio-sc-centro</a>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 350.000,00
	Endereço <b>Rua Abel Ceola, S/N , Rio Ferro</b> Tipo de Imóvel <b>Terreno - Lote</b> Valor <b>R\$ 350.000,00</b> Área do terreno <b>1309,45</b> Padrão terreno <b>Médio</b> Topografia <b>Terreno Plano</b> URL <a href="https://www.corretoramarinafreitas.com.br/imovel/4033022/terreno-venda-presidente-getulio-sc-rio-ferro">https://www.corretoramarinafreitas.com.br/imovel/4033022/terreno-venda-presidente-getulio-sc-rio-ferro</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 960.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6073</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 583.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 960.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Quarta-feira, 22 de Abril de 2026

**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



Logradouro



Logradouro



Varanda



Sala de estar



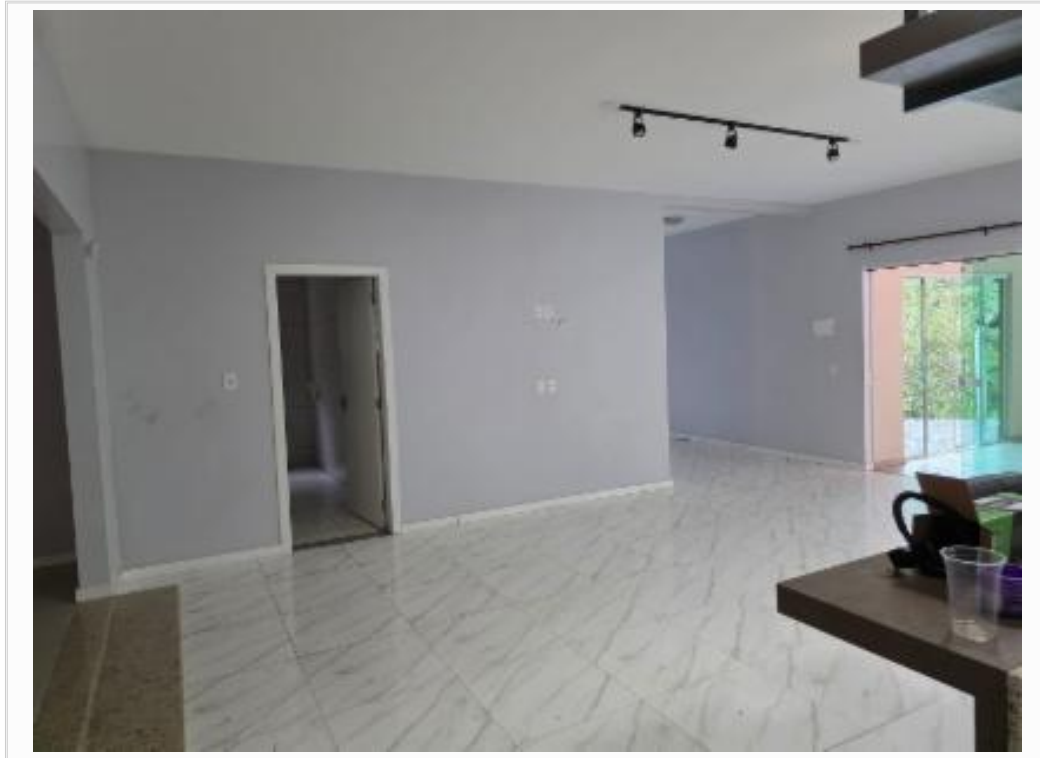
Sala de estar



Sala de estar



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Dormitório



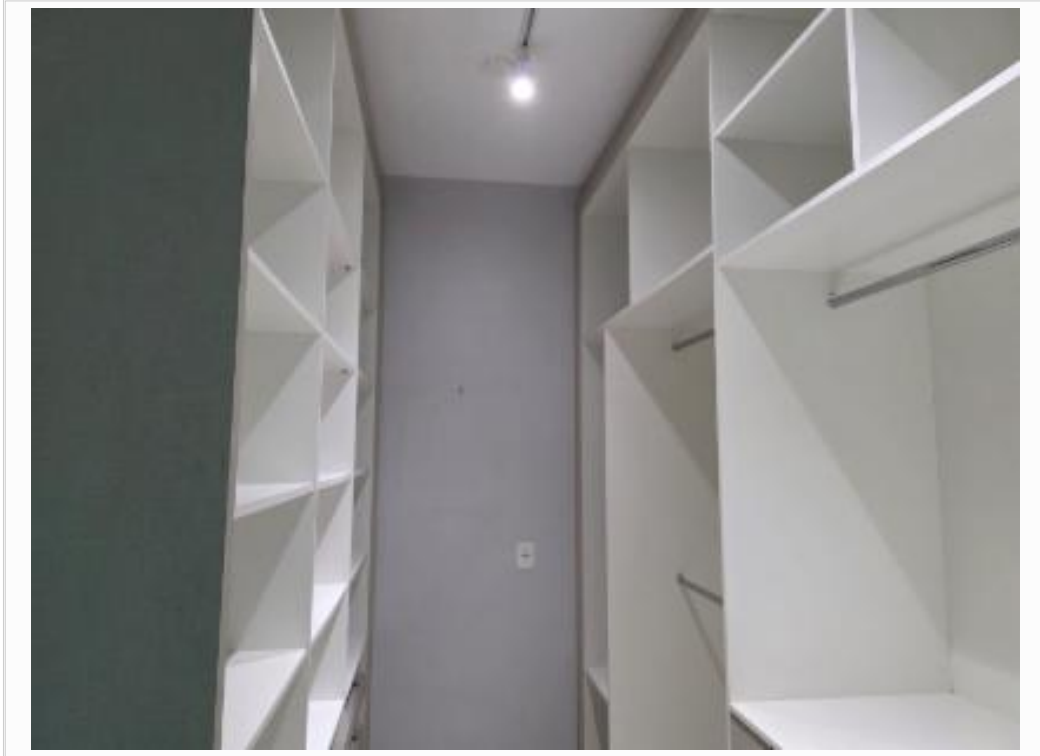
Dormitório



Suíte 01



Suíte 01



Closet suíte 01



Closet suíte 01



Banheiro suíte 01



Banheiro suíte 01



Banheiro suíte 01



Banheiro suíte 01



Suíte 02



Suíte 02



Banheiro suíte 02



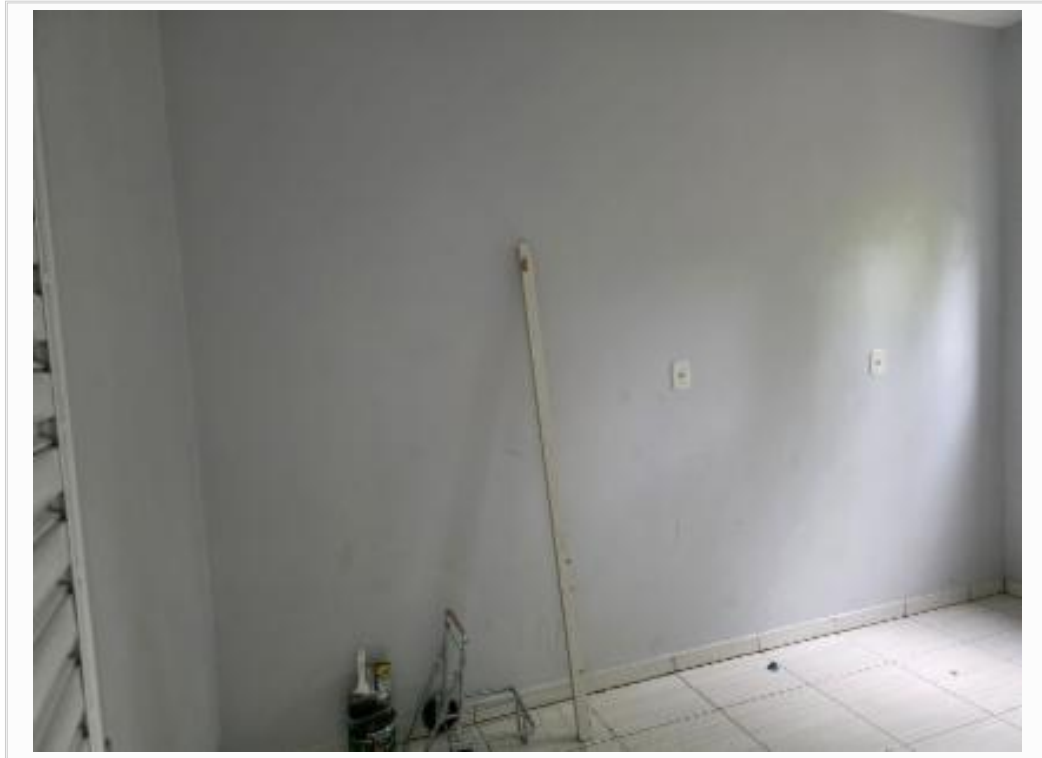
Banheiro suíte 02



Banheiro social



Banheiro social



Depósito



Depósito



Área de serviço



Área de serviço



Área de serviço



Garagem



Garagem



Garagem



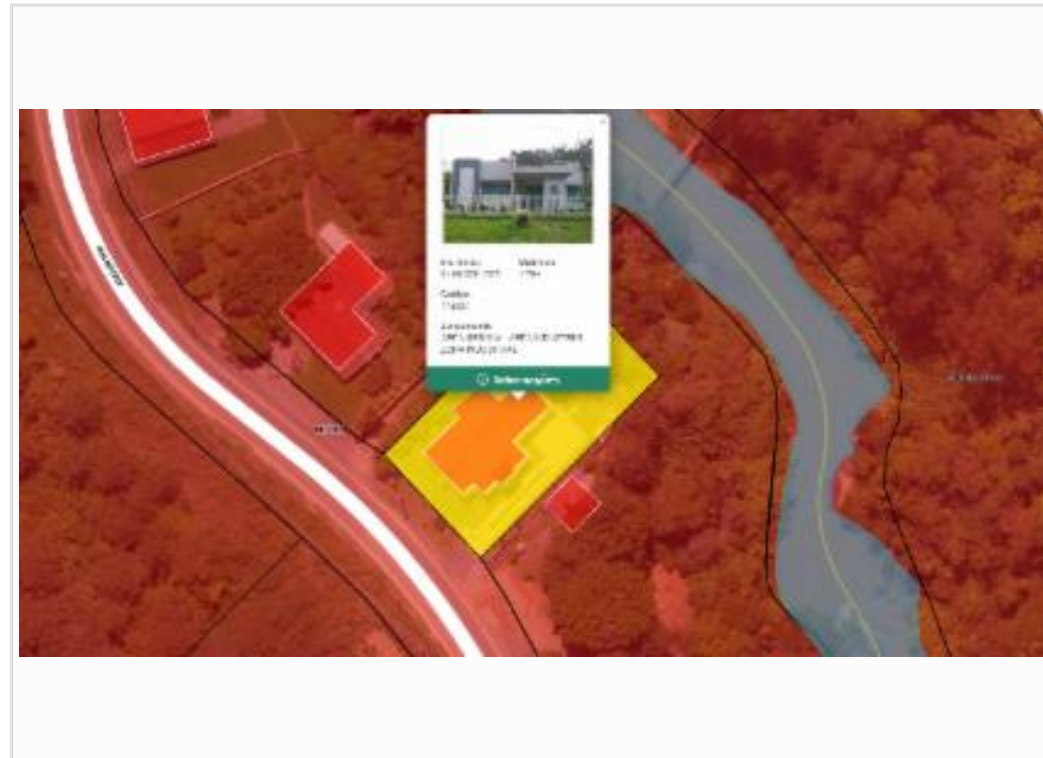
Lateral



Lateral



Fundos



Croqui de localização - geoport

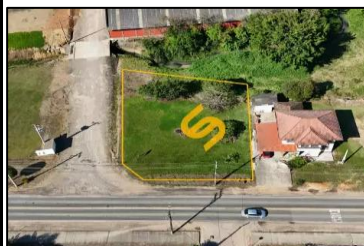


**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b> abr-26	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rodovia Immo Zerna	Nº :	S/N
Bairro:	Pinheiro	Cidade:	Presidente Getúlio UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	1.704,97
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 560.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	328,45
Fonte/ telefone:	Silvania Imobiliaria - Tel.: 47 3352-1676	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.			



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b> abr-26	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Niterói	Nº :	S/N
Bairro:	Niterói	Cidade:	Presidente Getúlio UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	1.450,00
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	0
N.º vagas			0
Valor total (R\$)	R\$ 420.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	289,66
Fonte/ telefone:	Silvania Imobiliaria - Tel.: 47 3352-1676	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.			



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b> abr-26	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Pereira	Nº :	S/N
Bairro:	Niterói	Cidade:	Presidente Getúlio UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	1.440,10
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	0
N.º vagas			0
Valor total (R\$)	R\$ 390.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	270,81
Fonte/ telefone:	Silvania Imobiliaria - Tel.: 47 3352-1676	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.			



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b> abr-26	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Johannes Friedrich Laemmle	Nº :	S/N
Bairro:	Centro	Cidade:	Presidente Getúlio UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	2.000,00
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 900.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	450,00
Fonte/ telefone:	Imobiliaria Cipriani - Tel.: 47 99682-0322	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.			



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b> abr-26	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Abel Ceola	Nº :	S/N
Bairro:	Rio Ferro	Cidade:	Presidente Getúlio UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	1.309,45
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	267,29
Fonte/ telefone:	Marina Freitas Imobiliaria - Tel.: 47 99683-5721	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, 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	Suites	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 Niterói	1.125,00	239,96	-	0,830	2	1	2	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rodovia Immo Zerna	1.704,97	-	0,00	1,000	0	0	0	560.000,00	328,45	0,90	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	281,61	281,61	
2	Rua Niterói	1.450,00	-	0,00	1,000	0	0	0	420.000,00	289,66	0,90	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	243,37	243,37	
3	Rua Pereira	1440,10	-	0,00	1,000	0	0	0	390.000,00	270,81	0,90	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	227,34	227,34	
4	Rua Johannes Friedrich Laemmle	2000,00	-	0,00	1,000	0	0	0	900.000,00	450,00	0,90	0,80	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	348,16	348,16	
5	Rua Abel Ceola	1309,45	-	0,00	1,000	0	0	0	350.000,00	267,29	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	245,17	245,17	
Unitário seco médio										321,24											269,13	269,13

**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 fatores 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
<b>Total</b>			<b>8</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			20,93%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

Custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 para Residenciais Padrão Normal (R-1 = 3.298,57/m²), no mês de Março de 2026.

**HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	269,13
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	349,87
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	188,39

**SANEAMENTO TERRENO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	269,13	
Desvio Padrão	48,44	
Coefficiente de Variação	18,00%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	302,27	12,32%
Limite Inferior (R\$/m²)	245,94	-8,62%
Intervalo de Confiabilidade	20,93%	

**FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO**

Área Total do terreno(m²)	1.125,00
Quota do Terreno(m²)	1.125,00
Unitário (R\$/m²)	269,13
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	302.772,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 269,33

**Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 303.000,00**

**FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Averbada	10	d	239,96	3.298,57	0,830	656.965,63
Não Averbada	0	a	-	-	1,000	0,00
<b>TOTAL</b>						<b>657.000,00</b>
% de Obra Executada						100,00%

**FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL**

Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	303.000,00
Valor das Edificações (R\$)	657.000,00
<b>VALOR TOTAL (R\$)</b>	<b>960.000,00</b>
<b>VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)</b>	<b>583.000,00</b>

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 960.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	2.737,39	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,25% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,44% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,14%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,11%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,96% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,39% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36 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.

60,73% **R\$ 583.000,00**