

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 18/03/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente RAMON SANDRINI	CPF/CNPJ 058.062.239-81	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Doutor Polidoro Santiago	Número 629	Complemento Apto 205 - Box 04 - Edifício Irmãos Quarezemin	
Bairro Centro	Município Cocal do Sul	UF SC	CEP 88845000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 30.689 / 30.660	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE URUSSANGA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 590.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 420.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 13
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 129,52
19 - Área Comum (em m²) 27,07	20 - Área Total (em m²) 156,59
21 - Área Averbada (em m²) 156,59	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores 1
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular

11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite
--

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 4,47

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 das matrículas n° 30.689 e 30.660 do RGI de Urussanga/SC. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Anita Garibaldi, 73 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
79,00	R\$ 499.000,00	R\$ 6.316,46	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	
URL			
http://www.skymobiimoveis.com.br/imovel/3424394/apartamento-venda-cocal-do-sul-sc-centro-residencial-gran-ville			

AMOSTRA 2

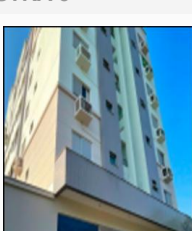


Endereço

Rua Doutor Edson Gaidzinski, 251 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
82,00	R\$ 419.000,00	R\$ 5.109,76	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-centro-cocal-do-sul-sc-82m2-id-2617004461/			

AMOSTRA 3

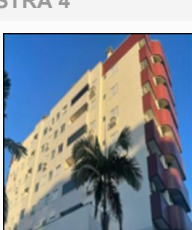


Endereço

Rua Doutor Edson Gaidzinski, 251 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
80,14	R\$ 500.000,00	R\$ 6.239,08	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
URL			
https://ssimoveiscocal.com.br/imoveis/apartamento-no-edificio-san-felice-2/			

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Paulino Búrgio, 261 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
113,00	R\$ 690.000,00	R\$ 6.106,19	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
URL			
https://dudaimoveis.com.br/imovel/43029/apartamento-3-quartos-centro-cocal-do-sul/			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Jacinta Redivo, 479 , Horizonte

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
88,00	R\$ 550.000,00	R\$ 6.250,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	
URL			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-horizonte-cocal-do-sul-sc-88m2-id-2752125521/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
30.689	Apartamento	R\$ 540.000,00	0,7100	R\$ 384.426,00
30.660	Box/depósito	R\$ 50.000,00	0,7100	R\$ 35.595,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 590.000,00
Fator de liquidez	0,7119
Valor de venda forçada	R\$ 420.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 590.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 4 de Agosto de 2025

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



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Logradouro



Identificação Numeração



Entrada Lateral



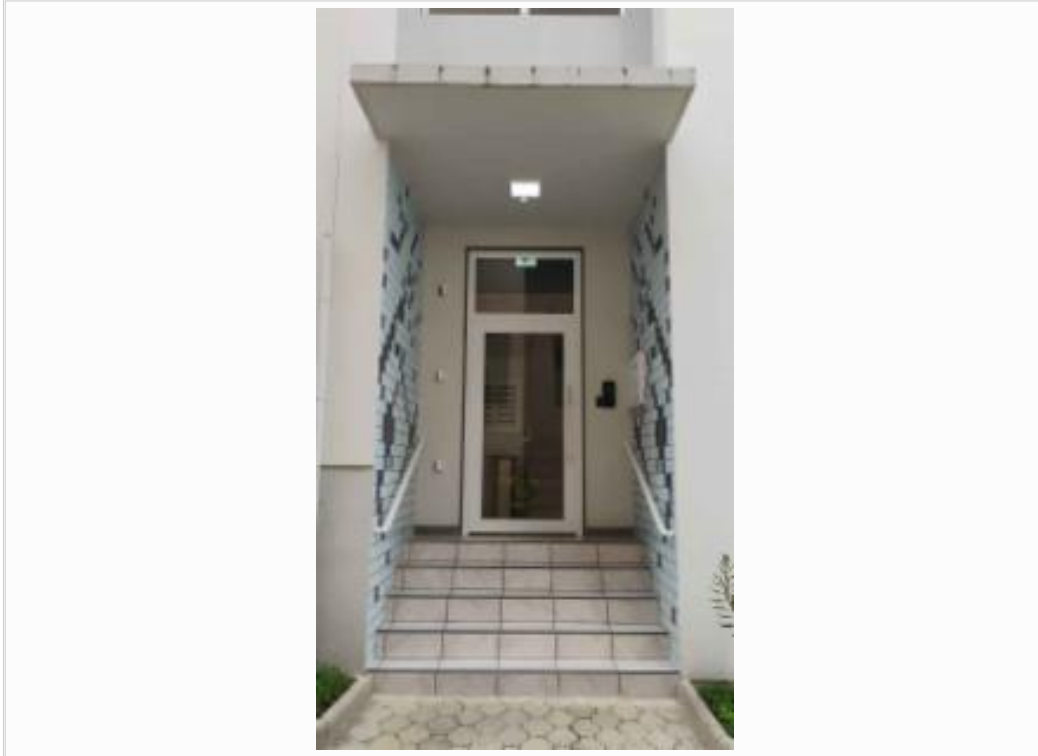
Lateral



Lateral



Lateral



Entrada Lateral



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS	
	Amostra n.º 1 Data mar-25
	Empreendimento: Edifício Residencial Gran Ville
	Endereço: Rua Anita Garibaldi, 73 - Apto 101
	Bairro: Centro
	Cidade: Cocal do Sul
	UF: SC
	Tipo: Apartamento
	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação: Novo
	Idade Aparente (anos): 0
	Área Privativa (m²): 79,00
	Área Total (m²): -
	N.º dormitórios: 2
	Amostra n.º 2 Data mar-25
	Empreendimento: Edifício Residencial
	Endereço: Rua Doutor Edson Gaidzinski, 251
	Bairro: Centro
	Cidade: Cocal do Sul
	UF: SC
	Tipo: Apartamento
	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação: Entre novo e regular
	Idade Aparente (anos): 5
	Área Privativa (m²): 82,00
	Área Total (m²): -
	N.º dormitórios: 2
	Amostra n.º 3 Data mar-25
	Empreendimento: Edifício Residencial
	Endereço: Rua Doutor Edson Gaidzinski, 251
	Bairro: Centro
	Cidade: Cocal do Sul
	UF: SC
	Tipo: Apartamento
	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação: Entre novo e regular
	Idade Aparente (anos): 5
	Área Privativa (m²): 80,14
	Área Total (m²): -
	N.º dormitórios: 2
	Amostra n.º 4 Data mar-25
	Empreendimento: Edifício Residencial
	Endereço: Rua Paulino Búrgio, 261
	Bairro: Centro
	Cidade: Cocal do Sul
	UF: SC
	Tipo: Apartamento
	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação: Entre novo e regular
	Idade Aparente (anos): 5
	Área Privativa (m²): 113,00
	Área Total (m²): -
	N.º dormitórios: 2
	Amostra n.º 5 Data mar-25
	Empreendimento: Edifício Residencial Alphaville Residence
	Endereço: Rua Jacinta Redivo, 479
	Bairro: Horizonte
	Cidade: Cocal do Sul
	UF: SC
	Tipo: Apartamento
	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação: Novo
	Idade Aparente (anos): 0
	Área Privativa (m²): 88,00
	Área Total (m²): -
	N.º dormitórios: 2

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.	Avenida Doutor Polidoro Santiago, 629 - Apto 205/VG 04	129,52	170,57	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,84	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Anita Garibaldi, 73 - Apto 101	79,00	-	1	2	1	499.000,00	6.316,46	0,90	1,00	0,94	0,84	1,00	1,00	1,00	4.509,33	4.509,33
2	Rua Doutor Edson Gaidzinski, 251	82,00	-	1	2	1	419.000,00	5.109,76	1,00	1,00	0,94	0,88	1,00	1,00	1,00	4.268,46	4.268,46
3	Rua Doutor Edson Gaidzinski, 251	80,14	-	1	2	1	500.000,00	6.239,08	0,90	1,00	0,94	0,88	1,00	1,00	1,00	4.677,22	4.677,22
4	Rua Paulino Búrigo, 261	113,00	-	1	2	1	690.000,00	6.106,19	0,90	1,00	0,98	0,88	1,00	1,00	1,00	4.778,50	4.778,50
5	Rua Jacinta Redivo, 479	88,00	-	1	2	1	550.000,00	6.250,00	0,90	1,00	0,95	0,84	1,00	1,00	1,00	4.545,19	4.545,19
Unitário seco médio								6.004,30								4.555,74	4.555,74

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			5,80%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.555,74
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.922,46
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.189,02

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4555,74	
Desvio Padrão	193,1188451	
Coefficiente de Variação	4,239023346	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.687,88	0,0290
Limite Inferior (R\$/m²)	4.423,60	-0,0290
Intervalo de Confiabilidade	5,80%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	129,52
Unitário (R\$/m²)	4.555,74
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	590.059,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	129,52
Unitário (R\$/m²)	4.555,28
Valor de Mercado para Venda (R\$)	590.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	420.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 30.689 - Apto 205	540.000,00
Matrícula 30.660 - Box 04	50.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 30.689 - Apto 205	384.000,00
Matrícula 30.660 - Box 04	36.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 590.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.416,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	9,70% ao ano	
Total 1		0,66% ao mês	Total 2	0,77% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,43% 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.				71,19%	R\$ 420.000,00