

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010361815	Data Solicitação 11/02/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente RAFAEL SILVA CLAUBERG	CPF/CNPJ 008.656.429-31	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua do Rosário	Número 128	Complemento AP 01 - Box 01 - Condomínio Residencial Alpha	
Bairro Centro	Município Lages	UF SC	CEP 88502240
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 30.263 e 30.250	Núm. Registro de Imóveis 01º Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 530.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 385.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
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 1	16 - Fachada Principal Outro - Pintura e Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 114.69
19 - Área Comum (em m²) 35.86	20 - Área Total (em m²) 150.55
21 - Área Averbada (em m²) 150.55	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

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

Paralelepípedo

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)

0

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

5.17

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 30.263 e 30.250 do 1º CRI de Lages/SC. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 700.000,00



Endereço
Rua Benjamin Constant, 345/2º Andar , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 127,00	Valor R\$ 700.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.511,81	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://imoblages.com.br/imovel/venda/apartamentos/lages/copacabana/210>

AMOSTRA 2

R\$ 600.000,00



Endereço
Rua Professor Trajano, 17/5º Andar , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 105,75	Valor R\$ 600.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.673,76	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1205676-apartamento-mobiliado-no-centro?operacao=VE&referencia=148>

AMOSTRA 3

R\$ 650.000,00



Endereço
Rua Lauro Muller, 80/2º Andar , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 126,00	Valor R\$ 650.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.158,73	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://imobiliariacenterhome.com.br/imovel/imobiliaria-lages-AP-264-nDmGZ>

AMOSTRA 4

R\$ 545.000,00



Endereço
Rua Professor Trajano, 17/6º Andar , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 105,75	Valor R\$ 545.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.153,66	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	

URL

<https://ddsmoveis.com.br/imovel/1500988-excelente-apartamento-no-centro?operacao=VE&referencia=dds1286>

AMOSTRA 5

R\$ 536.000,00



Endereço
Avenida Papa João XXIII, 831/3º Andar , Beatriz

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 100,16	Valor R\$ 536.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.351,44	
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL

<https://imoblages.com.br/imovel/venda/apartamentos/lages/petropolis/99>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 530.000,00
Fator de liquidez	0,7264
Valor de venda forçada	R\$ 385.000,00

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
30.263	Apartamento	R\$ 500.000,00	0,7300	R\$ 363.200,00
30.250	Vaga	R\$ 30.000,00	0,7300	R\$ 21.792,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 530.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 13 de Fevereiro 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



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	fev-25		
Empreendimento: Condomínio Residencial								
Endereço:		Rua Benjamin Constant, 345 - 2º Andar						
Bairro:		Centro			Cidade:	Lages	UF:	SC
Tipo:		Apartamento			Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):		10	
Área Privativa (m²)			127,00		Área Total (m²)		127,00	
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		1	N.º vagas		1
Valor total (R\$)			R\$ 700.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			5.511,81
Fonter/ telefone:		Imobiliária Lages			- Tel.: 49 3021-7030		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.								





Amostra n.º 2				Data	fev-25
Empreendimento:		Condomínio Residencial			
Endereço:		Rua Professor Trajano, 17 - 5º Andar			
Bairro:	Centro		Cidade:	Lages	UF: SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	10
Área Privativa (m²)		105,75		Área Total (m²)	121,38
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 600.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.673,76
Fonte/ telefone:	Menfis Imobiliária		- Tel.:	49 3251-5757	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço. (Reformado).					





Amostra n.º 3				Data	fev-25
Empreendimento: Condomínio Residencial					
Endereço:		Rua Lauro Muller, 80 - 2º Andar			
Bairro:	Centro		Cidade:	Lages	UF: SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	10
Área Privativa (m²)		126,00		Área Total (m²)	126,00
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 650.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.158,73
Fonte/ telefone:		Imobiliaria Center Home - Tel.: 49 3380-0030		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					





Amostra n.º 4										Data			
										fev-25			
Empreendimento:		Condomínio Residencial											
Endereço:		Rua Professor Trajano, 17 - 6º Andar											
Bairro:		Centro				Cidade:		Lages		UF:		SC	
Tipo:		Apartamento				Padrão de construção:		Médio					
Estado de conservação		Regular				Idade Aparente (anos):		10					
Área Privativa (m²)		105,75				Área Total (m²)		121,38					
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		1		N.º vagas		1			
Valor total (R\$)		R\$ 545.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		5.153,66					
Fonte/ telefone:		Menfis Imobiliária				- Tel.:		49 3251-5757		Status:		Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.													





Amostra n.º 5					Data	fev-25
Empreendimento:		Condomínio Residencial				
Endereço:	Avenida Papa João XXIII, 831 - 3º Andar					
Bairro:	Petrópolis		Cidade:	Lages	UF:	SC
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Privativa (m²)	100,16		Área Total (m²)	157,48		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 536.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.351,44		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Lages		- Tel.:	49 3021-7030	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.						



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 do Rosário, 128 - Apto 01 - Vaga 01	114,69	188,87	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Benjamin Constant, 345 - 2º Andar	127,00	127,00	1	2	1	700.000,00	5.511,81	0,95	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	1,00	4.954,52	4.954,52
2	Rua Professor Trajano, 17 - 5º Andar	105,75	121,38	1	2	1	600.000,00	5.673,76	0,95	1,00	0,99	0,94	1,00	0,98	1,00	4.909,54	4.909,54
3	Rua Lauro Muller, 80 - 2º Andar	126,00	126,00	1	2	1	650.000,00	5.158,73	0,95	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	1,00	4.632,56	4.632,56
4	Rua Professor Trajano, 17 - 6º Andar	105,75	121,38	1	2	1	545.000,00	5.153,66	0,95	1,00	0,99	0,94	1,00	0,98	1,00	4.436,75	4.436,75
5	Avenida Papa João XXIII, 831 - 3º Andar	100,16	157,48	1	2	0	536.000,00	5.351,44	0,95	1,00	0,98	0,83	1,00	0,99	1,00	4.156,76	4.156,76
								Unitário seco médio	5.369,88							4.618,02	4.618,02

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Grau 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 - Grau 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			9,87%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.618,02
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.003,43
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.232,62

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4618,02	
Desvio Padrão	333,1859543	
Coefficiente de Variação	7,214902865	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.846,00	0,0494
Limite Inferior (R\$/m²)	4.390,05	-0,0494
Intervalo de Confiabilidade	9,87%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	114,69
Unitário (R\$/m²)	4.618,02
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	529.641,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	114,69
Unitário (R\$/m²)	4.621,15
Valor de Mercado para Venda (R\$)	530.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	385.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 30.263 - Apto 01 (m²)	500.000,00
Matrícula 30.250 - Box 01 (m²)	30.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 30.263 - Apto 01 (m²)	363.207,55
Matrícula 30.250 - Box 01 (m²)	21.792,45

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 530.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.272,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,29% ao mês	Inflação média ao ano	4,83%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	9,94%	ao ano
Total 1		0,55% ao mês	Total 2	0,79% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,34% 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.				72,64%	R\$ 385.000,00