

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010219839	Data Solicitação 03/03/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Ana Regina Soares Fontoura	CPF/CNPJ 979.989.310-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Osmar Luna	Número 141	Complemento	
Bairro Tarumã	Município Bagé	UF RS	CEP 96410550
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 66.029	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Bagé	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 293.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 202.000,00

QUESTIONÁRIO

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)

8

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Bom

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

Outro - Madeira e Alumínio.

18 - Área Privativa (em m²)

65,33

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

65,33

21 - Área Averbada (em m²)

65,33

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

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

Bom

11 - Infraestrutura

TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Terra

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)

187,50

04 - Testada/Frente (em metros)

0,00

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

08 - Fração ideal (em %)

50,00

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 66.029 do 1° CRI de Bagé/RS.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.
Não foi autorizado pelo inquilino a vistoria interna do imóvel, incluso em anexos os prints da conversa com a proprietária.
OBS: No laudo de 2021, não havia ampliação superior, sendo apenas uma casa térrea. Como a vistoria é externa, não é possível confirmar com exatidão a área não averbada.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 340.000,00



Endereço

Rua Professora Amélia Terres Barreto, 706 , Tarumã

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

85,00

Valor

R\$ 340.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

180,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-taruma-bairros-bage-com-garagem-85m2-venda-RS340000-id-2872956525/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 240.000,00



Endereço

Rua Otávio Assunção Jefre, 1061 , Popular

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

53,25

Valor

R\$ 240.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-popular-bairros-bage-com-garagem-53m2-venda-RS240000-id-2872955341/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço

Rua Jorge Abdala Kalil, 1928 , Tarumã

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

92,00

Valor

R\$ 450.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-getulio-vargas-bairros-bage-com-garagem-92m2-venda-RS450000-id-2872951625/?source=showcase%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço

Avenida Caldas Júnior, 310 , Tarumã

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

68,40

Valor

R\$ 450.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

132,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.multinegocial.com.br/imovel/3674417/casa-venda-bage-rs-popular

AMOSTRA 5

R\$ 390.000,00



Endereço

Rua Monsenhor Constabile Hipólito, 1291 , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

75,36

Valor

R\$ 390.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-centro-bairros-bage-com-garagem-75m2-venda-RS390000-id-2872957777/?source=ranking%2Crp

AValiação do Imóvel

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 293.000,00
Fator de liquidez	0,6891
Valor de venda forçada	R\$ 202.000,00

AVAliação FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 293.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 12 de Março 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



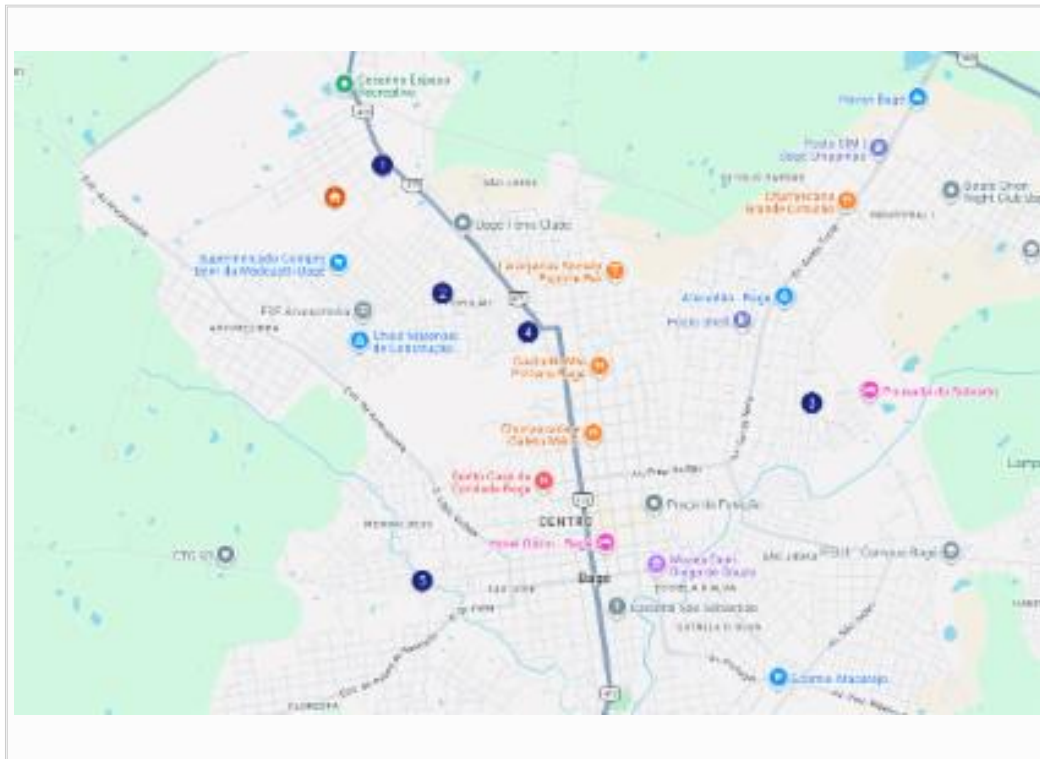
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1										Data	mar-26
Empreendimento: Unidade Isolada											
Endereço:		Rua Professora Amélia Terres Barreto						Nº :		706	
Bairro:		Tarumã				Cidade:		Bagé		UF:	RS
Tipo:		Casa				Padrão de construção:			Médio		
Estado de conservação				Entre novo e regular				Idade Aparente (anos):		5	
Área Construída (m²)				85,00				Área de Terreno (m²)		180,00	
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		1		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)				R\$ 340.000,00				Valor unitário (R\$/m²)			4.000,00
Fonte/ telefone:		Imobiliar				- Tel.:		53 3242-2378		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.											





Amostra n.º 2				Data	mar-26		
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Otávio Assunção Jefre		Nº : 1061			
Bairro:		Popular		Cidade:	Bagé	UF:	RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5	
Área Construída (m²)		53,25		Área de Terreno (m²)		150,00	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 240.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.507,04	
Fonte/ telefone:		Imobilar - Tel.:		53 3242-2378		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.							





Amostra n.º 3										Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada												
Endereço:		Rua Jorge Abdala Kalil					Nº :		1928			
Bairro:		Tarumã			Cidade:		Bagé		UF:		RS	
Tipo:		Casa			Padrão de construção:			Médio				
Estado de conservação			Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):			5			
Área Construída (m²)			92,00			Área de Terreno (m²)			300,00			
N.º dormitórios			2	N.º Suítes:		0	N.º vagas			1		
Valor total (R\$)			R\$ 450.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			4.891,30			
Fonte/ telefone:		Imobiliar			- Tel.:		53 3242-2378		Status:		Oferta	
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.												





Amostra n.º 4						Data	mar-26		
Empreendimento:								Unidade Isolada	
Endereço:		Avenida Caldas Júnior			Nº :		310		
Bairro:		Tarumã		Cidade:		Bagé		UF:	RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:			Médio		
Estado de conservação			Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5		
Área Construída (m²)			68,40		Área de Terreno (m²)		132,00		
N.º dormitórios			1	N.º Suítes:		1	N.º vagas		1
Valor total (R\$)			R\$ 450.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			6.578,95	
Fonte/ telefone:		Multi Negocial		- Tel.:		53 99956-2692		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.									





Amostra n.º 5					Data	mar-26				
Empreendimento: Unidade Isolada										
Endereço:		Rua Monsenhor Constabile Hipólito			Nº :		1291			
Bairro:		Centro		Cidade:		Bagé		UF:	RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:			Médio			
Estado de conservação			Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5			
Área Construída (m²)			75,36		Área de Terreno (m²)		150,00			
N.º dormitórios			2		N.º Suítes:		0		N.º vagas	1
Valor total (R\$)			R\$ 390.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			5.175,16		
Fonte/ telefone:		Imobiliar		- Tel.:		53 3242-2378		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, 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 Osmar Luna, 141	65,33	187,50	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Professora Amélia Terres Barreto	85,00	180,00	1	2	1	340.000,00	4.000,00	0,90	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	1,00	3.626,81	3.626,81	
2	Rua Otávio Assunção Jefre	53,25	150,00	1	2	0	240.000,00	4.507,04	0,90	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	3.854,51	3.854,51	
3	Rua Jorge Abdala Kalil	92,00	300,00	1	2	0	450.000,00	4.891,30	0,90	1,00	1,04	0,97	1,00	1,00	1,00	4.479,05	4.479,05	
4	Avenida Caldas Júnior	68,40	132,00	1	1	1	450.000,00	6.578,95	0,90	1,00	1,01	0,97	1,00	1,00	1,00	5.805,32	5.805,32	
5	Rua Monsenhor Constabile Hipólito	75,36	150,00	1	2	0	390.000,00	5.175,16	0,90	1,00	1,02	0,97	1,00	1,00	1,00	4.644,91	4.644,91	
								Unitário seco médio	5.030,49								4.482,12	4.482,12

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		26,01%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.482,12
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.826,76
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.137,49

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4482,12	
Desvio Padrão	851,8823478	
Coefficiente de Variação	19,00622594	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.065,01	0,1300
Limite Inferior (R\$/m²)	3.899,23	-0,1300
Intervalo de Confiabilidade	26,01%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	65,33
Unitário (R\$/m²)	4.482,12
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	292.817,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	65,33
Unitário (R\$/m²)	4.484,92
Valor de Mercado para Venda (R\$)	293.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	202.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 293.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	703,20	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,35% ao mês	Inflação média ao ano 4,44% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 12,03% ao ano
Total 1		0,62% ao mês	Total 2 0,95% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,57% 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.			68,94% R\$ 202.000,00