

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 13/04/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Lucimar Da Silva	CPF/CNPJ 019.653.479-83	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Vaticano	Número 57	Complemento AP.101 - Box.05 - Edifício Bela Vista	
Bairro Nações	Município Balneário Camboriú	UF SC	CEP 88338074
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 128.010 e 128.021	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Balneário Camboriú	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
95,97m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 9.478,24/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 910.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 619.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 5
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 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 95,97
19 - Área Comum (em m²) 23,66	20 - Área Total (em m²) 119,63
21 - Área Averbada (em m²) 119,63	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	-	-	-	-

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 Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
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 %) 19,87	

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 128.010 e 128.021 do 1° CRI de Balneário Camboriú/SC.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Uruguai, 389 , Nações

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
91,00	R\$ 929.190,00	R\$ 10.210,88	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Novo Regular	
URL			
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sc-balneario-camboriu-nacoes-117m2-RS929190/id-36061759/			

AMOSTRA 2



Endereço

Rua México, 376 , Nações

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
72,00	R\$ 890.000,00	R\$ 12.361,11	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Novo Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nacoes-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-72m2-venda-RS890000-id-2880742686/			

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Tailândia, 201 , Nações

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
62,00	R\$ 680.000,00	R\$ 10.967,74	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Novo Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nacoes-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-62m2-venda-RS680000-id-2817089936/			

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Suíça, 1155 , Nações

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
97,47	R\$ 989.000,00	R\$ 10.146,71	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Novo Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nacoes-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-97m2-venda-RS989000-id-2871099223/			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Síria, s/n , Nações

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
84,00	R\$ 950.000,00	R\$ 11.309,52	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Novo Regular	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nacoes-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-84m2-venda-RS950000-id-2880647608/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	91,00	R\$ 10.210,88	0,90	0,97	-	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 8.914,10
2	72,00	R\$ 12.361,11	0,90	0,93	-	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 10.346,25
3	62,00	R\$ 10.967,74	0,90	0,98	-	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 9.673,55
4	97,47	R\$ 10.146,71	0,90	0,94	-	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 8.584,12
5	84,00	R\$ 11.309,52	0,90	0,97	-	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 9.873,21
		R\$ 10.999,19												R\$ 9.478,24

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 9.478,24	R\$ 6.634,77	R\$ 12.321,72

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 9.478,24	R\$ 8.986,58	R\$ 9.969,91
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
718.5574	7.5811	1.53	0.1037

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
95,97	R\$ 9.478,24	R\$ 909.627,11

MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
128010	Apartamento	R\$ 860.000,00	0,6800	R\$ 584.972,00
128021	Vaga	R\$ 49.627,11	0,6800	R\$ 33.756,36

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 909.627,11
Fator de liquidez	0,6802
Valor de venda forçada	R\$ 619.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 910.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 17 de Abril de 2026

Gregorio B. Roça

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



Identificação Predial



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras