

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 141402445441	Data Solicitação 13/11/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Marcio Dos Santos Dubois	CPF/CNPJ 563.775.090-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pedro Cláudio Monassa	Número 1568	Complemento Casa 02 - Condomínio Residencial Monassa 1566		
Bairro Jardim Algarve	Município Alvorada	UF RS	CEP 94859440	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 65.436	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Alvorada		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 210.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 150.000,00

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) 10
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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Vidro Temperado	18 - Área Privativa (em m²) 58,32
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 58,32
21 - Área Averbada (em m²) 58,32	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
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública 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

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 87,50	04 - Testada/Frente (em metros) 3,50
05 - Fundos (em metros) 3,50	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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? Não
03 - Observações Não foi fornecido o IPTU do imóvel	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi fornecido o IPTU do imóvel
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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 65.436 do 1° CRI de Alvorada/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 303.000,00
	Endereço Rua Caturritas, 920 , Jardim Algarve	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 86,00	Valor R\$ 303.000,00
	Idade aparente 10	Qtd. Banheiros 1
	Área do terreno 175,00	Estado de conservação Regular
	URL https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/747032/casa+Alvorada+Rio+Grande+do+Sul#detalhe	Qtd. Vagas 1
		Padrão de acabamento Médio
		Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2		R\$ 330.000,00
	Endereço Rua Caturritas, 307 , Jardim Algarve	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 77,00	Valor R\$ 330.000,00
	Idade aparente 10	Qtd. Banheiros 1
	Área do terreno 175,00	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/casa-em-jardim-algarve-alvorada-ag-70-cod-74090654	Qtd. Vagas 1
		Padrão de acabamento Médio
		Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3		R\$ 340.000,00
	Endereço Rua Biguás, 481 , Jardim Algarve	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 70,00	Valor R\$ 340.000,00
	Idade aparente 10	Qtd. Banheiros 1
	Área do terreno 175,00	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/casa-em-jardim-algarve-alvorada-ag-62-cod-74157845	Qtd. Vagas 1
		Padrão de acabamento Médio
		Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4		R\$ 276.000,00
	Endereço Rua Cisne, 245 , Jardim Algarve	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 64,00	Valor R\$ 276.000,00
	Idade aparente 10	Qtd. Banheiros 1
	Área do terreno 175,00	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/838630	Qtd. Vagas 1
		Padrão de acabamento Médio
		Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5		R\$ 342.000,00
	Endereço Rua Biguás, 530 , Jardim Algarve	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 87,00	Valor R\$ 342.000,00
	Idade aparente 10	Qtd. Banheiros 1
	Área do terreno 120,00	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-algarve-bairros-alvorada-com-garagem-87m2-venda-RS342000-id-2835407051/?source=ranking%2Cpr	Qtd. Vagas 1
		Padrão de acabamento Médio
		Padrão terreno Médio
		Topografia Terreno Plano

AValiação do Imóvel

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 210.000,00
Fator de liquidez	0,7143
Valor de venda forçada	R\$ 150.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 210.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 18 de Novembro 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



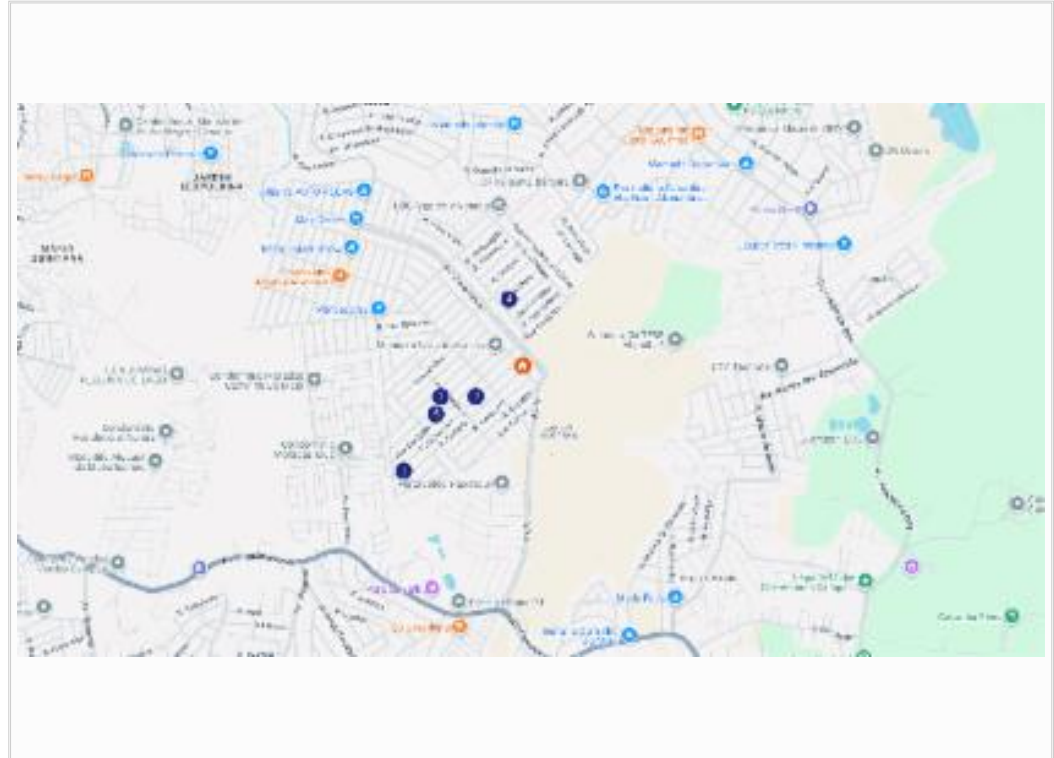
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostra

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1					Data	nov-25
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Caturritas			Nº :	920	
Bairro:	Jardim Algarve			Cidade:	Alvorada	UF: RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	86,00			Área de Terreno (m²)	175,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 303.000,00			Valor unitário (R\$/m²)	3.523,26	
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial			- Tel.:	51 98409-4404	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						

Amostra n.º 2					Data	nov-25
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Caturritas			Nº :	307	
Bairro:	Jardim Algarve			Cidade:	Alvorada	UF: RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	77,00			Área de Terreno (m²)	175,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 330.000,00			Valor unitário (R\$/m²)	4.285,71	
Fonte/ telefone:	Credito real			- Tel.:	51 2165-0965	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						

Amostra n.º 3					Data	nov-25
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Biguás			Nº :	481	
Bairro:	Jardim Algarve			Cidade:	Alvorada	UF: RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	70,00			Área de Terreno (m²)	175,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 340.000,00			Valor unitário (R\$/m²)	4.857,14	
Fonte/ telefone:	Credito real			- Tel.:	51 2165-0965	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						

Amostra n.º 4					Data	nov-25
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Cisne			Nº :	245	
Bairro:	Jardim Algarve			Cidade:	Alvorada	UF: RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	64,00			Área de Terreno (m²)	175,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 276.000,00			Valor unitário (R\$/m²)	4.312,50	
Fonte/ telefone:	Foxter cia			- Tel.:	51 3083-7700	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.						

Amostra n.º 5					Data	nov-25
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Biguás			Nº :	530	
Bairro:	Jardim Algarve			Cidade:	Alvorada	UF: RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	87,00			Área de Terreno (m²)	120,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 342.000,00			Valor unitário (R\$/m²)	3.931,03	
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial			- Tel.:	51 98409-4404	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/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 Pedro Claudio Monassa, 1568	58,32	87,50	1	2	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Caturritas, 920	86,00	175,00	1	2	0	303.000,00	3.523,26	0,90	1,00	1,05	0,94	1,00	1,00	1,00	3.140,40	3.140,40
2	Rua Caturritas, 307	77,00	175,00	1	2	0	330.000,00	4.285,71	0,90	1,00	1,04	0,92	1,00	1,00	1,00	3.684,24	3.684,24
3	Rua Biguás , 481	70,00	175,00	1	2	0	340.000,00	4.857,14	0,90	1,00	1,02	0,92	1,00	1,00	1,00	4.126,02	4.126,02
4	Rua Cisne, 245	64,00	175,00	1	2	0	276.000,00	4.312,50	0,90	1,00	1,01	0,92	1,00	1,00	1,00	3.622,55	3.622,55
5	Rua Biguás, 530	87,00	120,00	1	2	0	342.000,00	3.931,03	0,90	1,00	1,05	0,92	1,00	1,00	1,00	3.448,12	3.448,12
					Unitário seco médio			4.181,93							3.604,27	3.604,27	

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	13,67%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.604,27
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.685,55
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.522,99

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3604,27	
Desvio Padrão	360,0357486	
Coefficiente de Variação	9,989155203	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.850,62	0,0683
Limite Inferior (R\$/m²)	3.357,92	-0,0683
Intervalo de Confiabilidade	13,67%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	58,32
Unitário (R\$/m²)	3.604,27
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	210.201,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	58,32
Unitário (R\$/m²)	3.600,82
Valor de Mercado para Venda (R\$)	210.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	150.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 210.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	504,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	Inflação média ao ano	5,17%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,25% ao ano	
Total 1		0,52% ao mês	Total 2	0,89% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,41% 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.				71,43%	R\$ 150.000,00