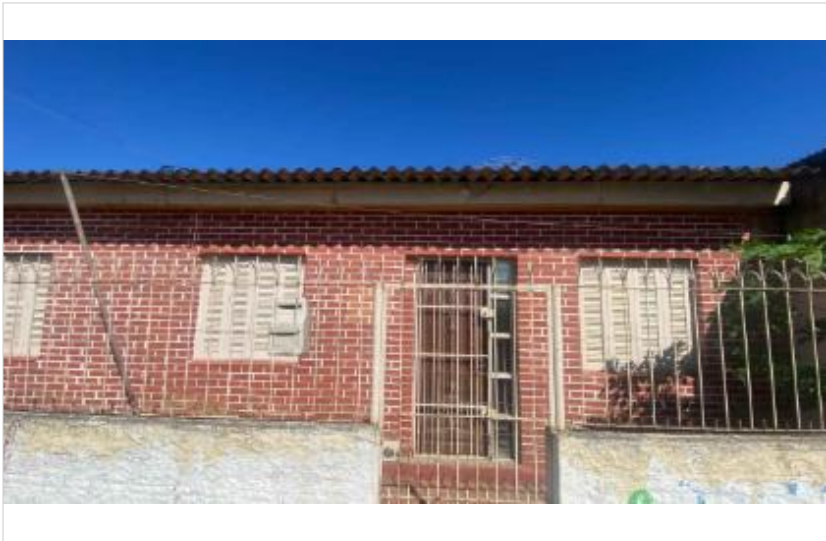


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010330612	Data Solicitação 21/02/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente VALDECIR DA SILVA LEAL	CPF/CNPJ 570.386.940-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Graça Aranha	Número 374	Complemento Lote 382 Quadra 19	
Bairro São Gonçalo	Município Pelotas	UF RS	CEP 96075660
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 56.714	Núm. Registro de Imóveis CRI 1º ZONA -	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 177.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 125.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
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 1
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 Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 89.4
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 89.4
21 - Área Averbada (em m²) 89.4	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	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

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)

194

04 - Testada/Frente (em metros)

19.4

05 - Fundos (em metros)

19.4

06 - Lado Direito (em metros)

10

07 - Lado Esquerdo (em metros)

10

08 - Fração ideal (em %)

100

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 avaliado.

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 avaliado.

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 56.714 do 1° CRI de Pelotas/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\$ 279.000,00



Endereço

Rua Graça Aranha, 213 , São Gonçalo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

110,00

Valor

R\$ 279.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.requinte.net/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-sao-goncalo-em-pelotas/1293263>

AMOSTRA 2

R\$ 280.000,00



Endereço

Avenida Cidade de Rio Grande, 230 , São Gonçalo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

102,00

Valor

R\$ 280.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

161,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.requinte.net/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-sao-goncalo-em-pelotas/129196>

AMOSTRA 3

R\$ 290.000,00



Endereço

Rua Graça Aranha, 207 , São Gonçalo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

99,00

Valor

R\$ 290.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

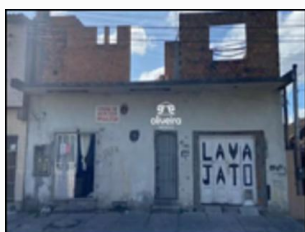
Terreno Plano

URL

<https://www.requinte.net/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-sao-goncalo-em-pelotas/1293228>

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço

Avenida Artur de Souza Costa, 137 , São Gonçalo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

130,00

Valor

R\$ 350.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-rs-pelotas-sao-goncalo-300m2-RS350000/id-25376297/>

AMOSTRA 5

R\$ 190.000,00

Endereço
Avenida Cidade de Rio Grande, 57, São Gonçalo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa	Valor
100,00	R\$ 190.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.uprealiza.com.br/imovel/CA0507_UPIMOV

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 177.000,00
Fator de liquidez	0,7062
Valor de venda forçada	R\$ 125.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 177.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 24 de Fevereiro 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



Fachada



Fachada



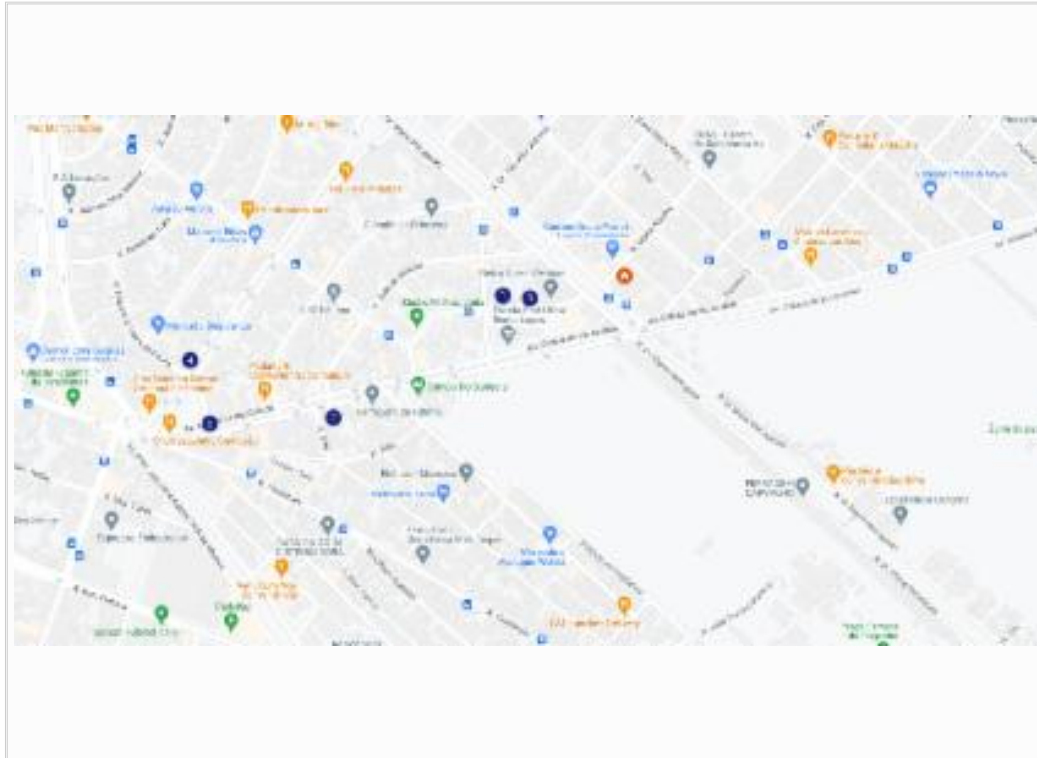
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostra

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1				Data fev-25
	Empreendimento:				
	Endereço: Rua Graça Aranha, 213				
	Bairro: São Gonçalo		Cidade: Pelotas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		15
	Área Construída (m²): 110,00		Área de Terreno (m²):		150,00
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas:		1
	Valor total (R\$): R\$ 279.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		2.536,36
	Fonte/ telefone: Requite Imóveis - Tel.: (53) 99145-2099 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.					

	Amostra n.º 2				Data fev-25
	Empreendimento:				
	Endereço: Avenida Cidade de Rio Grande, 230				
	Bairro: São Gonçalo		Cidade: Pelotas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		15
	Área Construída (m²): 102,00		Área de Terreno (m²):		161,00
	N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 2	N.º vagas:		1
	Valor total (R\$): R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		2.745,10
	Fonte/ telefone: Requite Imóveis - Tel.: (53) 99145-2099 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.					

	Amostra n.º 3				Data fev-25
	Empreendimento:				
	Endereço: Rua Graça Aranha, 207				
	Bairro: São Gonçalo		Cidade: Pelotas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		15
	Área Construída (m²): 99,00		Área de Terreno (m²):		150,00
	N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 2	N.º vagas:		1
	Valor total (R\$): R\$ 290.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		2.929,29
	Fonte/ telefone: Requite Imóveis - Tel.: (53) 99145-2099 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social e área de serviço.					

	Amostra n.º 4				Data fev-25
	Empreendimento:				
	Endereço: Avenida Artur de Souza Costa, 137				
	Bairro: São Gonçalo		Cidade: Pelotas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		15
	Área Construída (m²): 130,00		Área de Terreno (m²):		300,00
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas:		1
	Valor total (R\$): R\$ 350.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		2.692,31
	Fonte/ telefone: Oliveira Imóveis - Tel.: (53) 99180-2873 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.					

	Amostra n.º 5				Data fev-25
	Empreendimento:				
	Endereço: Avenida Cidade de Rio Grande, 57				
	Bairro: São Gonçalo		Cidade: Pelotas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		15
	Área Construída (m²): 100,00		Área de Terreno (m²):		360,00
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas:		1
	Valor total (R\$): R\$ 190.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		1.900,00
	Fonte/ telefone: Up Imóveis - Tel.: 53 3307-0251 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar, 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 Graça Aranha, 374	89,40	194,00	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,70	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Graça Aranha, 213	110,00	150,00	1	2	0	279.000,00	2.536,36	0,90	1,00	1,03	0,84	1,00	1,00	1,00	1.967,28	1.967,28	
2	Avenida Cidade de Rio Grande, 230	102,00	161,00	1	0	2	280.000,00	2.745,10	0,90	1,00	1,02	0,84	1,00	1,00	1,00	2.109,18	2.109,18	
3	Rua Graça Aranha, 207	99,00	150,00	1	0	2	290.000,00	2.929,29	0,90	1,00	1,01	0,84	1,00	1,00	1,00	2.242,32	2.242,32	
4	Avenida Artur de Souza Costa, 137	130,00	300,00	1	2	0	350.000,00	2.692,31	0,90	1,00	1,05	0,84	1,00	1,00	1,00	2.132,30	2.132,30	
5	Avenida Cidade de Rio Grande, 57	100,00	360,00	1	2	0	190.000,00	1.900,00	0,90	1,00	1,01	0,84	1,00	1,00	1,00	1.463,38	1.463,38	
								Unitário seco médio	2.560,61								1.982,89	1.982,89

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	21,15%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.982,89
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.577,76
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.388,02

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1982,89	
Desvio Padrão	306,4760112	
Coefficiente de Variação	15,45603288	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.192,59	0,1058
Limite Inferior (R\$/m²)	1.773,19	-0,1058
Intervalo de Confiabilidade	21,15%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	89,40
Unitário (R\$/m²)	1.982,89
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	177.270,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	89,40
Unitário (R\$/m²)	1.979,87
Valor de Mercado para Venda (R\$)	177.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	125.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 177.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	424,80	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 15,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano 4,86% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 9,91% ao ano
Total 1		0,67% ao mês	Total 2 0,79% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,46% 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.			70,62% R\$ 125.000,00