

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.24113
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial em condomínio
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Rio Grande, nº 2255, Apto 206 - 2º Pavimento - Bloco B, Condomínio Morada do Esteio, Centro - Esteio / RS		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total	Matrícula:	-
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	70,70m ²
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		42,32m ²



Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula. Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento. Dados extraídos da Matrícula nº 13582 do Registro de Imóveis da Comarca de Esteio - RS e Guia do IPTU com inscrição imobiliária nº 711206.

Índice de contaminação ambiental


Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado:	R\$ 123.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 88.000,00	% Desc:	-28,46%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC	-				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 123.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 88.000,00	% Desc:	-28,46%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 meses				
Validade do Laudo	12 meses				

Data do laudo:	03/12/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	19/11/2025		
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408 ART nº: -

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 123.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		%
IPTU		0,02% ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic
Manutenção/Administração		0,55% ao mês	Inflação média ao ano	4,68%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,60% ao mês	Custo financeiro	9,86%	ao ano
Total 1		1,17% ao mês	Total 2		0,82% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,99% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

12

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.

71,54% R\$ 88.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	x	difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

Considerações

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	BANCO SANTANDER		
Dossiê:	02.24113		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Rio Grande	Nº 2255	
Complemento:	Apto 206 - 2ª Pavimento - Bloco B	Empreendimento: Condominio Morada do Esteio	
CEP:	93265-900	Bairro: Centro	
Cidade:	Esteio	UF: RS	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 123.000,00	R\$ 88.000,00
(Cento e vinte e três mil reais)	(Oitenta e oito mil reais)

Prazo de venda:
12 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m²
Terreno	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	42,32m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	28,38m ²
Área Total (Matrícula)	70,70m²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 03 de dezembro de 2025.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

Água Esgoto sanitário Energia elétrica Iluminação Pública Fossa
 Pavimentação Esgoto pluvial Telefone Gás canalizado Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

Metrô Rede bancária Lazer Aeroporto Clínicas/Hospitais
 Escola Centro comercial Parque Segurança Coleta de lixo
 Ônibus Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 34.883,08m²

Testada: 197,10m

Fração Ideal: 0,11000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 15 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Andar: 2º

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia Espaço gourmet Lavanderia Playground Salão de festas
 Brinquedoteca Interfone Piscina Quadra Sauna
 Churrasqueira Jardins Pista de cooper Salão de jogos Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não foi possível obter informações acerca da atual situação do imóvel.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 13582 do Registro de Imóveis da Comarca de Esteio - RS.
Inscrição imobiliária	nº 711206.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Apartamento 206, localizado no 2º andar, Bloco B, integrante do Condomínio Morada do Esteio, situado à Rua Rio Grande, nº 2255, Centro, Município de Esteio - RS.

Foi realizada exclusivamente a vistoria externa do imóvel. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação foram determinados com base nos elementos visíveis da fachada. Em razão da ausência de acesso ao interior, não foi possível descrever a divisão interna da unidade, tampouco sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

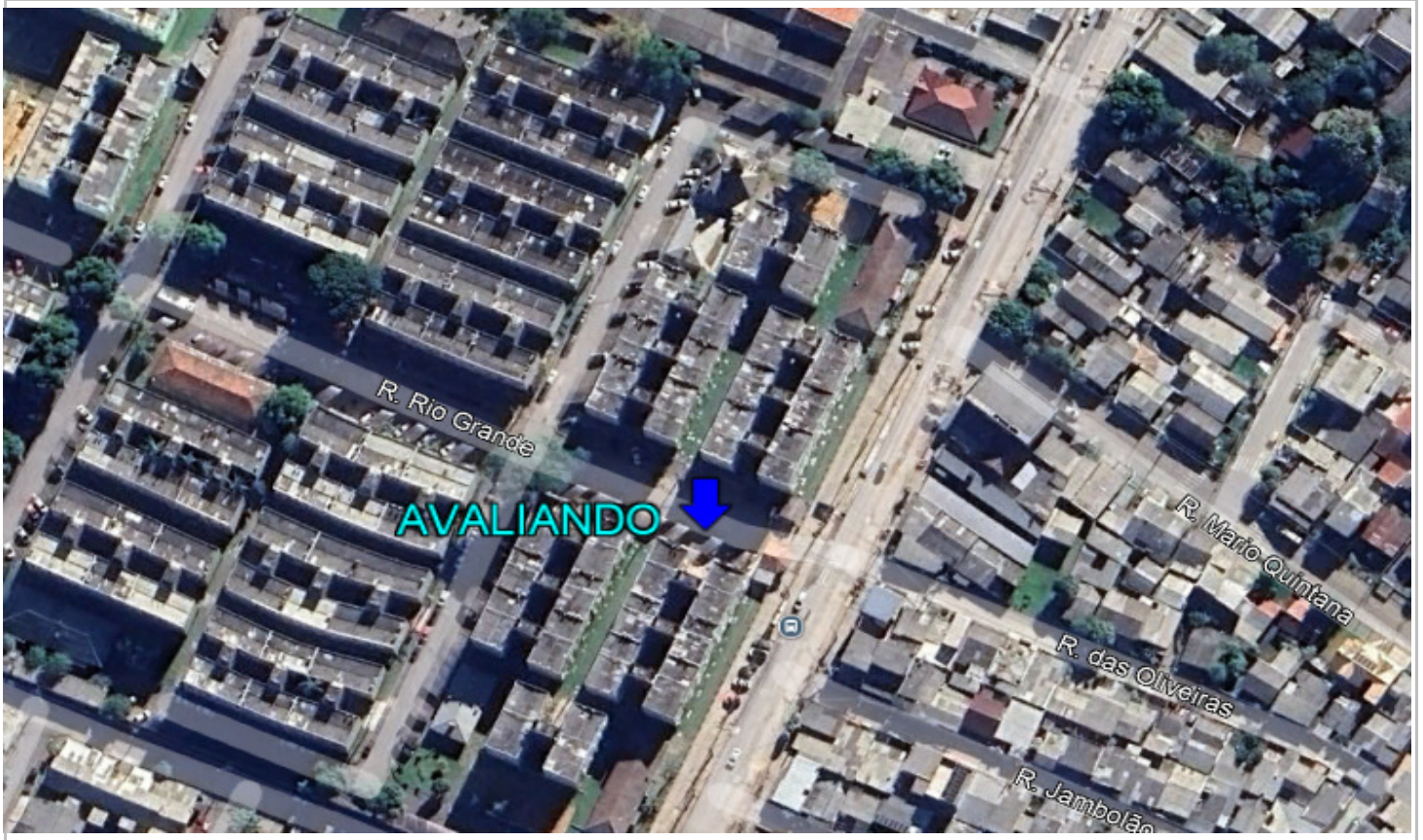
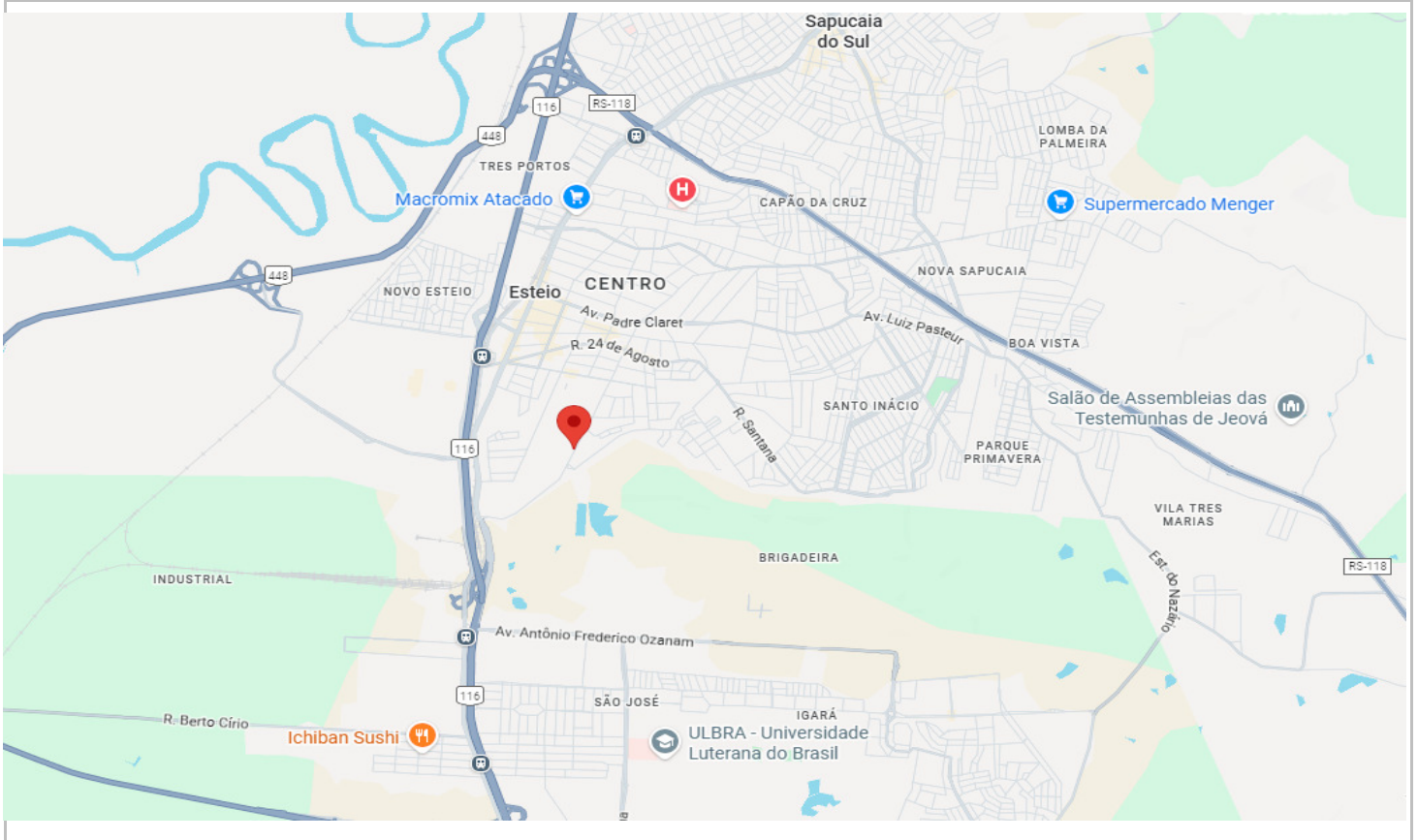
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<i>FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.</i>					

12 - LOCALIZAÇÃO

29°51'36.1"S 51°10'15.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Rio Grande			Nº:	2255	Bairro:	Centro	03/12/2025
Cidade:	Esteio			UF:	RS	Fonte:	Sr Carlos Gomes	51 9795-0195
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
42,32m ²	0,00m ²	1,00	42,32m ²	Simples		15	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
1	0	1	1	1º	Ofertado	R\$ 124.000,00	R\$ 2.930,06	
Observações:	Condominio Morada do Esteio							

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Rio Grande			Nº:	2255	Bairro:	Centro	03/12/2025
Cidade:	Esteio			UF:	RS	Fonte:	Sra Ana	51 3037-9311
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
55,96m ²	0,00m ²	1,00	55,96m ²	Simples		15	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	1	1	1	1º	Ofertado	R\$ 200.000,00	R\$ 3.573,98	
Observações:	Condominio Morada do Esteio							

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Rio Grande			Nº:	2195	Bairro:	Centro	03/12/2025
Cidade:	Esteio			UF:	RS	Fonte:	Sra Anderlise	(51) 99224-7830
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
40,00m ²	0,00m ²	1,00	40,00m ²	Simples		18	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	0	1	1	1º	Ofertado	R\$ 133.000,00	R\$ 3.325,00	
Observações:	Condominio Vitória Régia							

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Rio Grande			Nº:	2255	Bairro:	Centro	03/12/2025
Cidade:	Esteio			UF:	RS	Fonte:	Realiza Imóveis	(51) 991289284
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
48,00m ²	0,00m ²	1,00	48,00m ²	Simples		15	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	0	1	1	Térreo	Ofertado	R\$ 160.000,00	R\$ 3.333,33	
Observações:	Condominio Morada do Esteio							

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Rio Grande			Nº:	2255	Bairro:	Centro	03/12/2025
Cidade:	Esteio			UF:	RS	Fonte:	Sra Rosaura	51 8189-9593
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
55,00m ²	0,00m ²	1,00	55,00m ²	Simples		15	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	0	1	1	1º	Ofertado	R\$ 170.000,00	R\$ 3.090,91	
Observações:	Condominio Morada do Esteio							

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 2.930,06	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	R\$ 2.505,20
2	R\$ 3.573,98	0,9000	1,0000	1,0355	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	R\$ 3.164,35
3	R\$ 3.325,00	0,9000	1,0000	0,9860	1,0000	1,0367	1,0000	0,9500	R\$ 2.906,00
4	R\$ 3.333,33	0,9000	1,0000	1,0320	1,0000	1,0000	1,0588	0,9500	R\$ 3.114,17
5	R\$ 3.090,91	0,9000	1,0000	1,0677	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	R\$ 2.821,67

Legenda:

F.f. = Fator Oferta	Somatório =	R\$ 14.511,39
F.t. = Fator Transposição		
F.ar. = Fator Área	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 2.902,28
F.a. = Fator Andar		
F.e. = Fator Equivalência	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 2.031,59
F.i.c. = Fator Idade e Conservação	Limite Superior (+30%) =	R\$ 3.772,96
F.v. = Fator Vaga de Garagem		

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m ²	Total - Área privativa
42,32m ²	1,00	42,32m ²	R\$ 2.902,28	R\$ 123.000,00

F.c.¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL²
1,00	R\$ 123.000,00 (Cento e vinte e três mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	12,45%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 2.902,28
Limite superior	R\$ 3.772,96
Limite inferior	R\$ 2.031,59
Desvio Padrão	263,52
Coefficiente de Variação	9,08%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	6,22% R\$ 3.082,94
Limite Inferior	-6,22% R\$ 2.721,62

São Paulo, 03 de dezembro de 2025.

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o Apartamento 206, localizado no 2º andar, Bloco B, integrante do Condomínio Morada do Esteio, situado à Rua Rio Grande, nº 2255, Centro, Município de Esteio - RS.

Foi realizada exclusivamente a vistoria externa do imóvel. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação foram determinados com base nos elementos visíveis da fachada. Em razão da ausência de acesso ao interior, não foi possível descrever a divisão interna da unidade, tampouco sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

Dados extraídos da Matrícula nº 13582 do Registro de Imóveis da Comarca de Esteio - RS e Guia do IPTU com inscrição imobiliária nº 711206.

Conforme consta na matrícula do imóvel, não há menção à existência de vaga de garagem. Dessa forma, para fins desta avaliação, a presença de vaga de garagem não foi considerada.

Conforme matrícula, o avaliando possui área privativa de 42,32 m², área comum de 28,38 m², área total de 70,70 m², fração ideal de 0,11%.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 03 de dezembro de 2025.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada, vista 01



Fachada, vista 02



Fachada, vista 03



Fachada, vista 04



Identificação do Condomínio



Identificação da Via

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Rio Grande , vista 01



Rua Rio Grande , vista 02



Vizinho em frente



Vizinho em frente



Vizinho à esquerda

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03

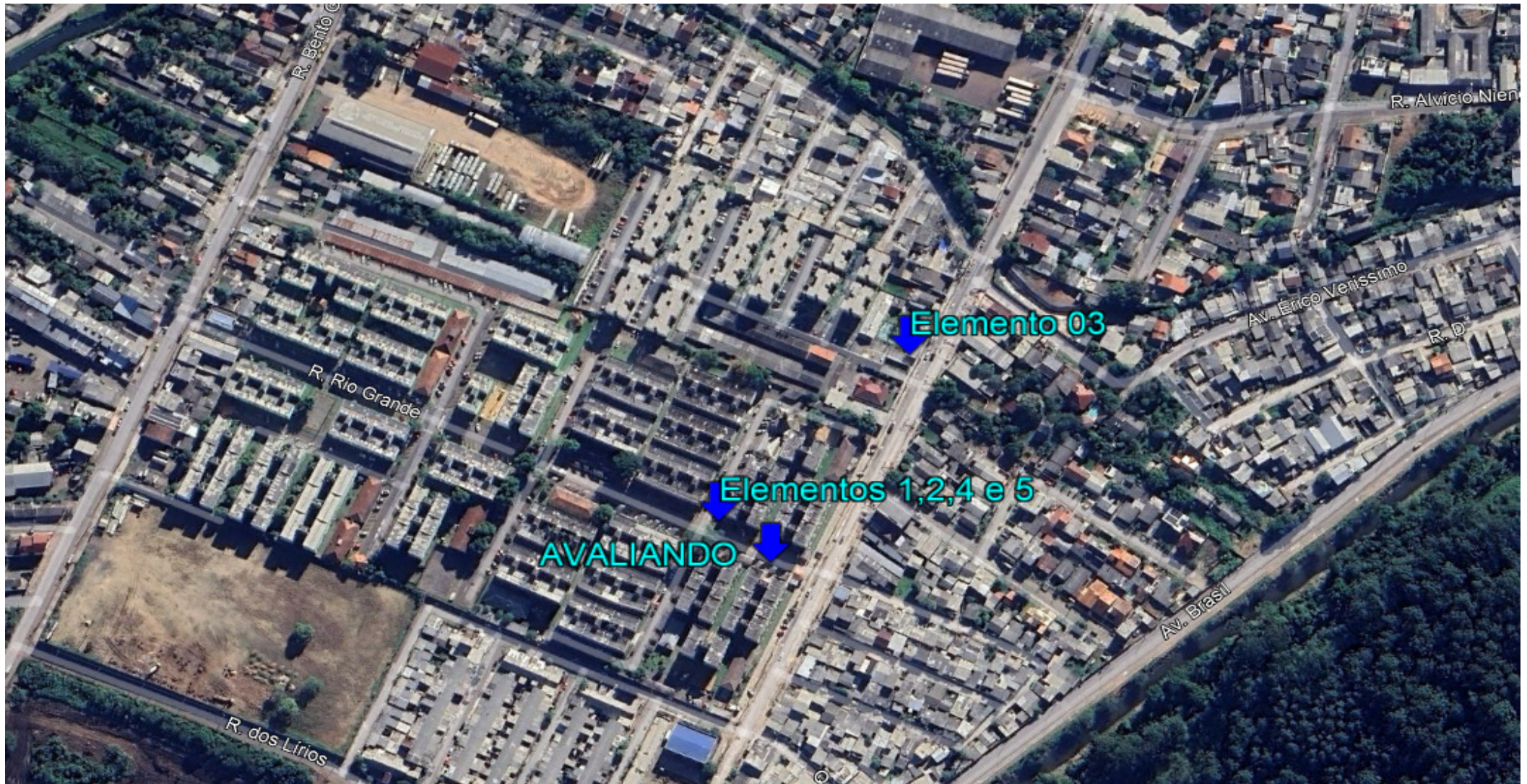


Elemento 04



Elemento 05

ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO D | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona Mista Preferencialmente Comercial

T. O.: 80%

C.A.: 4

Gabarito: -



A Zona Mista Preferencialmente Comercial é constituída pelas áreas urbanas centrais e caracterizada por ser a porção do território melhor atendida pela infraestrutura, pelas atividades econômicas, pelos serviços públicos e pelas oportunidades geradas a partir da urbanização do município.

LEI Nº 6672, DE 27 DE OUTUBRO DE 2017 - (Vide regulamentação dada pela Lei Complementar nº 8516/2023)
- "Consolida o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio."