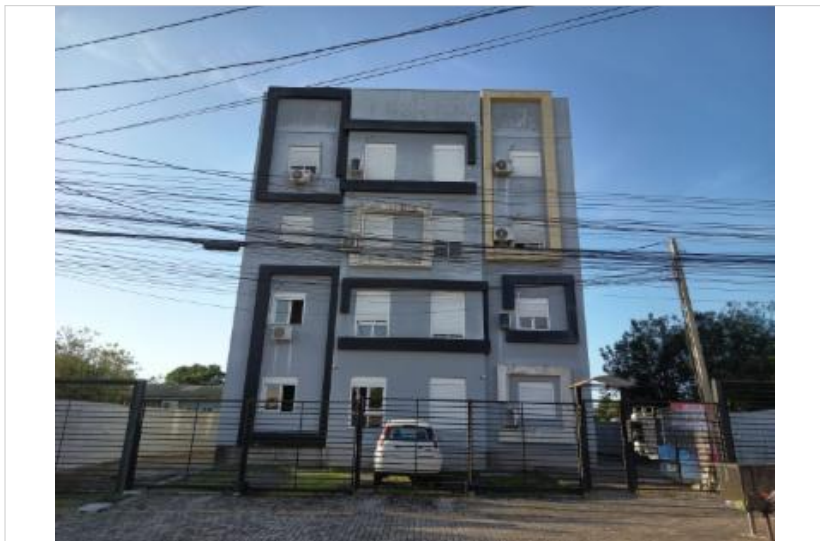


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010182470	Data Solicitação 05/01/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Nathalie Emanuela De Barros Rodrigues		CPF/CNPJ 058.371.324-65

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Vinte de Setembro	Número 1900	Complemento AP.102 - VG.01 - Ed. Residencial Nova Era IX	
Bairro Barnabé	Município Gravataí	UF RS	CEP 94150010
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 121.134 e 121.116	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Gravataí	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 200.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 140.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 51,65
19 - Área Comum (em m²) 4,39	20 - Área Total (em m²) 56,04
21 - Área Averbada (em m²) 56,04	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 a Cabo 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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
5,58

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 foram fornecidos os IPTU's 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 foram fornecidos os IPTU's 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 externo	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externo
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externo	04 - Observações Finais Dados obtidos das matrículas 121.134 e 121.116 do 1° CRI de Gravataí/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\$ 220.000,00			
	Endereço Rua 20 de setembro, 1900 , Barnabé			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 51,65	Valor R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.259,44	
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular	
	URL https://www.remax.com.br/610051035-121			
AMOSTRA 2	R\$ 280.000,00			
	Endereço Rua dos Tupis, 260 , Barnabé			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 65,00	Valor R\$ 280.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.307,69	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barnabe-bairros-gravatai-com-garagem-65m2-venda-RS280000-id-2854908596/?source=ranking%2Cp			
AMOSTRA 3	R\$ 225.600,00			
	Endereço Rua Campos Salles, 198 , Barnabé			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 52,00	Valor R\$ 225.600,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.338,46	
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barnabe-bairros-gravatai-com-garagem-52m2-venda-RS225600-id-2838837142/?source=ranking%2Cp			
AMOSTRA 4	R\$ 200.000,00			
	Endereço Rua João Lessa, 62 , Barnabé			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 62,00	Valor R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.225,81	
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barnabe-bairros-gravatai-com-garagem-62m2-venda-RS200000-id-2819726522/?source=ranking%2Cp			
AMOSTRA 5	R\$ 245.000,00			
	Endereço Rua 20 de setembro, 1900 , Barnabé			
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 51,65	Valor R\$ 245.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.743,47	
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular	
	URL https://www.verabrokers.com.br/imovel/apartamento-gravatai-2-quartos-54-m/AP1237-VES4?from=sale			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
121134	Apartamento	R\$ 180.000,00	0,7000	R\$ 126.000,00
121116	Vaga	R\$ 20.000,00	0,7000	R\$ 14.000,00

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 140.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

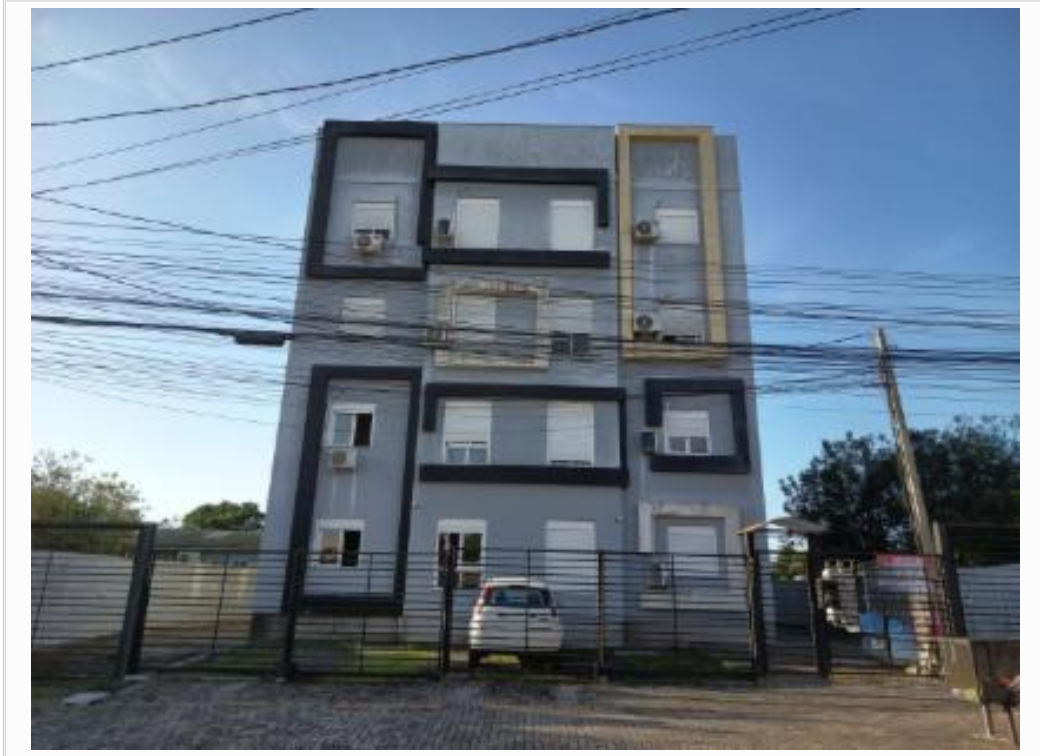
Curitiba, Quarta-feira, 7 de Janeiro de 2026

Gregorio Berto Roça
 PR-85473/D

■ Declaro que não tenho interesse pessoal 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



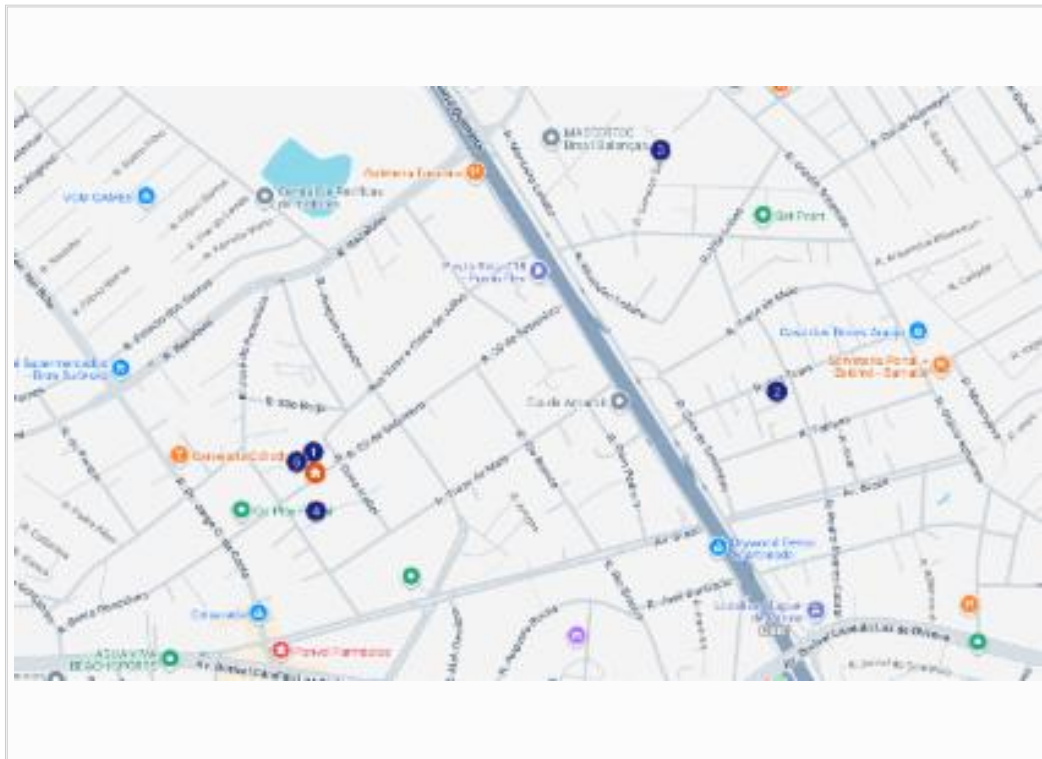
Fachada / Acesso



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jan-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua 20 de setembro		Nº :	1900
Bairro:	Barnabé	Cidade:	Gravataí	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5
Área privativa (m²)	51,65	Área total (m²)	-	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 220.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.259,44
Fonte/ telefone:	RE/MAX LK II - Tel.: 51 98235-5774		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	jan-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua dos Tupis		Nº :	260
Bairro:	Barnabé	Cidade:	Gravataí	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10
Área privativa (m²)	65,00	Área total (m²)	-	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.307,69
Fonte/ telefone:	Elleva Transações Imobiliárias - Tel.: 51 9455-5110		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



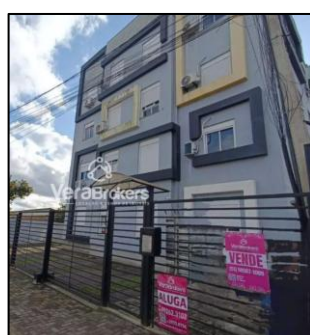
Amostra n.º 3		Data	jan-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Campos Salles		Nº :	198
Bairro:	Barnabé	Cidade:	Gravataí	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10
Área privativa (m²)	52,00	Área total (m²)	-	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 225.600,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.338,46
Fonte/ telefone:	LP Assessoria Imobiliária - Tel.: 51 98037-9436		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	jan-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua João Lessa		Nº :	62
Bairro:	Barnabé	Cidade:	Gravataí	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
Área privativa (m²)	62,00	Área total (m²)	-	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.225,81
Fonte/ telefone:	Freire Imobiliária - Tel.: 51 99979-5405		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	jan-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua 20 de setembro		Nº :	1900
Bairro:	Barnabé	Cidade:	Gravataí	UF: RS
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5
Área privativa (m²)	51,65	Área total (m²)	-	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 245.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.743,47
Fonte/ telefone:	Vera Brokers Imóveis - Tel.: 51 99262-3103		Status:	Oferta
Apartamento 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 privativa (m²)	Área total (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	Andar			Vaga
Aval.	Rua 20 de Setembro, 1900 - Apto.102 / VG.01	51,65	56,04	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua 20 de setembro, 1900	51,65	-	1	2	0	220.000,00	4.259,44	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	3.749,11	3.749,11
2	Rua dos Tupis, 260	65,00	-	1	1	1	280.000,00	4.307,69	0,90	1,00	1,03	1,03	1,00	1,00	1,00	4.117,95	4.117,95
3	Rua Campos Salles, 198	52,00	-	1	2	0	225.600,00	4.338,46	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	4.033,28	4.033,28
4	Rua João Lessa, 62	62,00	-	1	2	0	200.000,00	3.225,81	0,90	1,00	1,02	1,12	1,00	1,00	1,00	3.338,87	3.338,87
5	Rua 20 de setembro, 1900	51,65	-	1	2	0	245.000,00	4.743,47	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	4.154,27	4.154,27
								Unitário seco médio							3.878,69	3.878,69	

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 fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	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 12,03%

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

Comentários:

--

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.878,69
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.042,30
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.715,09

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3878,69	
Desvio Padrão	341,0577665	
Coefficiente de Variação	8,793106768	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.112,06	0,0602
Limite Inferior (R\$/m²)	3.645,33	-0,0602
Intervalo de Confiabilidade	12,03%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	51,65
Unitário (R\$/m²)	3.878,69
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	200.335,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	51,65
Unitário (R\$/m²)	3.872,22
Valor de Mercado para Venda (R\$)	200.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	140.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 121.134 - Apto.102 (R\$)	180.000,00
Matrícula 121.116 - VG.01 (R\$)	20.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 121.134 - Apto.102 (R\$)	126.000,00
Matrícula 121.116 - VG.01 (R\$)	14.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	480,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,25% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,51% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,46%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,00%	ao ano
Total 2		0,95% 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.

70,00% **R\$ 140.000,00**