

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010522280	Data Solicitação 21/02/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente LUCAS GRASIENE MIRANDA		CPF/CNPJ 000.820.800-03

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ricardo Nichele	Número 233	Complemento Lote 01 - Quadra J	
Bairro Boqueirão	Município Passo Fundo	UF RS	CEP 99036680
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 93.892	Núm. Registro de Imóveis CRI de Passo Fundo/RS	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 530.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 380.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 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 -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 93,80
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 93,80
21 - Área Averbada (em m²) 93,80	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
-	-	-	-	-

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 Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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) 283,72	04 - Testada/Frente (em metros) 20,30
05 - Fundos (em metros) 19,90	06 - Lado Direito (em metros) 13,25
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? 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 da matrícula nº 93.892 do CRI de Passo Fundo/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 545.000,00

	Endereço Rua Domenico Busato, 81 , Boqueirão			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 107,00	Valor R\$ 545.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 375,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.gregorioimob.com.br/imovel/codigo/15440			

AMOSTRA 2 R\$ 500.000,00

	Endereço Rua Ricardo Nichele, 351 , Boqueirão			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 500.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 324,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-boqueirao-bairros-passo-fundo-com-garagem-100m2-venda-RS500000-id-2828210527/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3 R\$ 460.000,00

	Endereço Rua Clarimundo dos Santos, 325 , Boqueirão			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 70,00	Valor R\$ 460.000,00		
	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.associadas.com.br/imovel/casa-2-dormitorio-loteamento-santo-afonso/13837			

AMOSTRA 4 R\$ 499.000,00

	Endereço Rua Narciso Viêira, 94 , Boqueirão			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 499.000,00		
	Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 338,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.associadas.com.br/imovel/casa-de-dois-dormitorios-a-venda-no-menino-deus-em-passo-fundo/14287			

AMOSTRA 5 R\$ 580.000,00

	Endereço Rua Lava Pés, 2554 , Boqueirão			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 580.000,00		
	Idade aparente 17	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 451,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.barbosaecostaimoveis.com.br/imovel/codigo/8640			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 530.000,00
Fator de liquidez	0,7170
Valor de venda forçada	R\$ 380.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 530.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 25 de Fevereiro de 2026

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 a máximo e/ou enquadramento 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 não tem por finalidade estabelecer o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento a máximo e/ou enquadramento e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.



Fachada



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada lateral



Fachada lateral



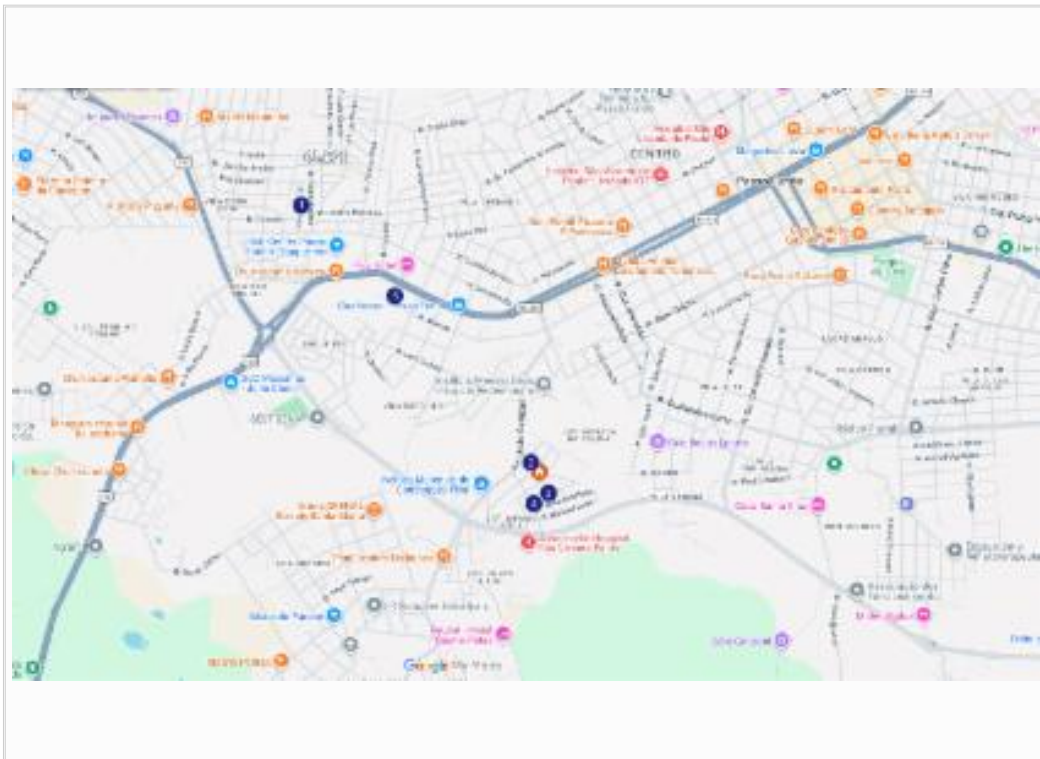
Fachada lateral



Fachada lateral



Fachada lateral



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	fev-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Domenico Busato		Nº : 81
Bairro:	Boqueirão	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15
Área Construída (m²)		107,00		Área de Terreno (m²) 375,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas 2
Valor total (R\$)		R\$ 545.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 5.093,46
Fonte/ telefone:		Gregório Imóveis - Tel.: 54 3045-2174		Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	fev-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Ricardo Nichele		Nº : 351
Bairro:	Boqueirão	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 20
Área Construída (m²)		100,00		Área de Terreno (m²) 324,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:		N.º vagas 2
Valor total (R\$)		R\$ 500.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 5.000,00
Fonte/ telefone:		Bellotti Imóveis - Tel.: 54 3601-3766		Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	fev-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Clarimundo dos Santos		Nº : 325
Bairro:	Boqueirão	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15
Área Construída (m²)		70,00		Área de Terreno (m²) 300,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:		N.º vagas 2
Valor total (R\$)		R\$ 460.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 6.571,43
Fonte/ telefone:		Bellotti Imóveis - Tel.: 54 3601-3766		Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	fev-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Narciso Viêira		Nº : 94
Bairro:	Boqueirão	Cidade:	Passo Fundo	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) 338,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:		N.º vagas 2
Valor total (R\$)		R\$ 499.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.990,00
Fonte/ telefone:		Gregório Imóveis - Tel.: 54 3045-2174		Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	fev-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:		Rua Lava Pés		Nº : 2554
Bairro:	Boqueirão	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 17
Área Construída (m²)		100,00		Área de Terreno (m²) 451,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas 2
Valor total (R\$)		R\$ 580.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 5.800,00
Fonte/ telefone:		Barbosa e Costa - Tel.: 54 3622-2222		Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área de serviço.				



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno	Benfeitorias		
Aval.	Rua Ricardo Nichele, 233	93,80	283,72	2	1	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Domenico Busato	107,00	375,00	2	2	1	545.000,00	5.093,46	0,95	1,00	1,02	1,07	1,00	0,97	1,00	5.134,33	5.134,33
2	Rua Ricardo Nichele	100,00	324,00	2	2	0	500.000,00	5.000,00	0,95	1,00	1,01	1,15	1,00	0,98	1,00	5.466,80	5.466,80
3	Rua Clarimundo dos Santos	70,00	300,00	2	2	0	460.000,00	6.571,43	0,95	1,00	0,96	1,07	1,00	0,99	1,05	6.749,56	6.749,56
4	Rua Narciso Viêira	100,00	338,00	2	2	0	499.000,00	4.990,00	0,95	1,00	1,01	1,07	1,00	0,98	1,00	5.052,87	5.052,87
5	Rua Lava Pés	100,00	451,00	2	2	1	580.000,00	5.800,00	0,95	1,00	1,01	1,11	1,00	0,94	1,00	5.848,89	5.848,89
Unitário seco médio								5.490,98								5.650,49	5.650,49

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	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			16,71%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.650,49
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.345,64
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.955,34

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5650,49	
Desvio Padrão	690,0417722	
Coeficiente de Variação	12,21206917	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	6.122,64	0,0836
Limite Inferior (R\$/m²)	5.178,34	-0,0836
Intervalo de Confiabilidade	16,71%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	93,80
Unitário (R\$/m²)	5.650,49
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	530.016,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	93,80
Unitário (R\$/m²)	5.650,32
Valor de Mercado para Venda (R\$)	530.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	380.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 530.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.272,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,47% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,03%	ao ano
Total 2		0,95% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,42% 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.

71,70% **R\$ 380.000,00**