

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010495950	Data Solicitação 26/02/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente EDINA WANESSA CLEVESTON		CPF/CNPJ 014.426.960-01

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pavão	Número 780	Complemento	
Bairro Pavão	Município Panambi	UF RS	CEP 98280000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 22.905	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Panambi/RS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 400.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 285.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	2
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
0	0
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	158,35
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	158,35
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
158,35	0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
400,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	33,33
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração Ideal (em %)
33,33	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - Observações
Não	Vistoria Externa.
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - Observações
Não	Vistoria Externa.
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Não
13 - Observações	14 - O imóvel possui características uni-familiares?
Vistoria Externa.	Sim
15 - O imóvel tem um único uso (se residencial ou só comercial)?	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
19 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Vistoria externa	Dados obtidos da matrícula 22.905 do 1º CRI de Panambi-RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	RS 340.000,00
	Endereço: Rua Tapera, 101, Pavão Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 2 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: Valor: R\$ 340.000,00 Idade aparente: 2 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Novo/Regular Área do terreno: 300,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://athenanegociosimobiliarios.com.br/ver/428-casa-para-venda-2-quarto-e-parso-panambi-ca528
	Endereço: Rua Estrela, SM, Pavão Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 2 Qtd. Banheiros: 2 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: Valor: R\$ 380.000,00 Idade aparente: 10 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 210,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://athenanegociosimobiliarios.com.br/ver/423-casa-para-venda-2-quarto-e-parso-panambi-ca433
	Endereço: Rua Lindolfo Antônio da Silva, 197, Serrano Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: Valor: R\$ 485.000,00 Idade aparente: 15 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 423,20 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.hecklerimoveis.com.br/imovel/casa-3-dormitorios-e-venda-panambi-3358
	Endereço: Rua Bárbara Frederico Scherer, 285, Alto Paraíso Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: Valor: R\$ 360.000,00 Idade aparente: 20 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 272,80 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://canaalinvestimentos.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-alto-paraíso-panambi-ca-132m2-46-193
	Endereço: Rua Paraguassu, 228, Alto Paraíso Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 1 Qtd. Vagas: 2 Área privativa: Valor: R\$ 530.000,00 Idade aparente: 10 Padrão de acabamento: Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 420,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.hecklerimoveis.com.br/imovel/casa-panambi-5-quartos-189-m2-CA0168-AAH2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	RS 400.000,00
Fator de liquidez	0,7125
Valor de venda forçada	RS 285.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 400.000,00
--	---------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 5 de Março de 2026

Gregório 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 adotadas 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



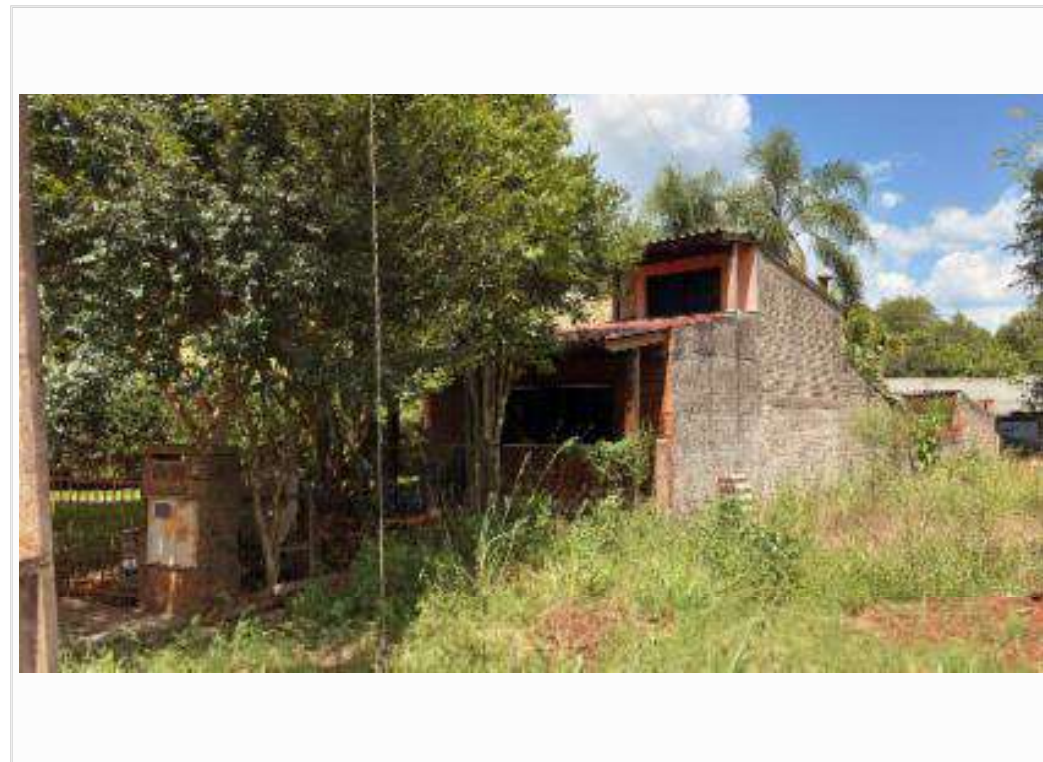
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



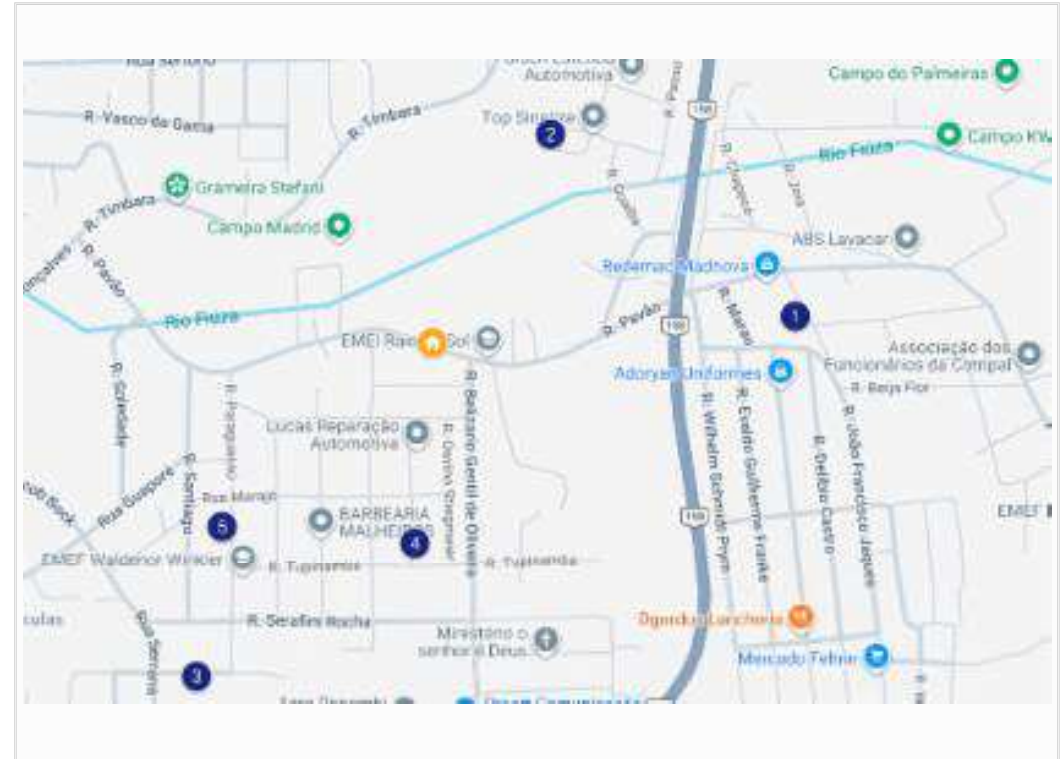
Logradouro



Logradouro



Numeração predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Tapera		Nº :	101
Bairro:	Pavão	Cidade:	Panambi	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	2
Área Construída (m²)	64,00	Área de Terreno (m²)	300,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 340.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.312,50
Fonte/ telefone:	Athena Imobiliaria - Tel.: 55 99922-8596		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Estrela		Nº :	S/N
Bairro:	Pavão	Cidade:	Panambi	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	93,00	Área de Terreno (m²)	210,00	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.086,02
Fonte/ telefone:	Athena Imobiliaria - Tel.: 55 99922-8596		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Lindolfo Antônio da Silva		Nº :	197
Bairro:	Serrano	Cidade:	Panambi	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	131,42	Área de Terreno (m²)	432,35	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 485.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.690,46
Fonte/ telefone:	Heckler Imóveis - Tel.: 55 3375-1846		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Balduino Frederico Scherer		Nº :	285
Bairro:	Alto Paraíso	Cidade:	Panambi	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)	132,52	Área de Terreno (m²)	272,80	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 360.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.716,57
Fonte/ telefone:	Canaã Imobiliaria - Tel.: 55 99144-0641		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	mar-26	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Paraguassu		Nº :	228
Bairro:	Alto Paraíso	Cidade:	Panambi	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	189,00	Área de Terreno (m²)	450,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 530.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.804,23
Fonte/ telefone:	Rochelli Imóveis - Tel.: 55 3375-1033		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 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.	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			Vaga
Aval.	Rua Pavão, 780	158,35	400,00	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,73	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Tapera, 101	64,00	300,00	2	2	0	340.000,00	5.312,50	0,90	1,00	0,89	0,73	0,85	1,04	1,00	2.746,19	2.746,19
2	Rua Estrela, S/N	93,00	210,00	2	1	1	380.000,00	4.086,02	0,90	0,90	0,94	0,82	1,00	1,08	1,00	2.725,25	2.725,25
3	Rua Lindolfo Antônio da Silva, 197	131,42	432,35	2	3	0	485.000,00	3.690,46	0,90	1,00	0,98	0,87	1,00	0,99	1,00	2.765,10	2.765,10
4	Rua Balduino Frederico Scherer, 285	132,52	272,80	2	3	0	360.000,00	2.716,57	0,90	1,00	0,98	0,94	1,00	1,05	1,00	2.341,16	2.341,16
5	Rua Paraguassu, 228	189,00	450,00	2	3	0	530.000,00	2.804,23	0,90	1,00	1,02	0,82	1,00	0,99	1,00	2.064,43	2.064,43
								Unitário seco médio							2.528,42	2.528,42	

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			16,95%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.528,42
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.286,95
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.769,90

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2528,42	
Desvio Padrão	313,2629375	
Coefficiente de Variação	12,38964829	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.742,77	0,0848
Limite Inferior (R\$/m²)	2.314,08	-0,0848
Intervalo de Confiabilidade	16,95%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	158,35
Unitário (R\$/m²)	2.528,42
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	400.376,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	158,35
Unitário (R\$/m²)	2.526,05
Valor de Mercado para Venda (R\$)	400.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	285.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 400.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 960,00 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.

71,25% **R\$ 285.000,00**