

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010336159	Data Solicitação 21/10/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Jonathan Pereira		CPF/CNPJ 090.866.219-02

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Augusto Ries	Número 195	Complemento Casa 01 - Residencial Nova Era	
Bairro Dom Joaquim	Município Brusque	UF SC	CEP 88359546
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 96.945	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Brusque	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 339.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 255.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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) 70,08
19 - Área Comum (em m²) 3,63	20 - Área Total (em m²) 73,71
21 - Área Averbada (em m²) 73,71	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 Bom
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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 187,50	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 50,00

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 96.945 do 1º CRI de Brusque/SC. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 550.000,00

	Endereço Rua Leônidas Padilha de Oliveira, S/N , Dom Joaquim
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 107,00	Valor R\$ 550.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 107,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-baixa-de-3-dormito-rios-sendo-1-sui-te-3009563458.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=24	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2 R\$ 399.000,00

	Endereço Rua Augusto Ries, S/N , Dom Joaquim
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 94,53	Valor R\$ 399.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 94,53	Padrão terreno Médio
URL https://julioimoveis.com.br/imovel/1470267-casa-geminada-com-suite-no-dom-joaquim-em-brusque	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3 R\$ 312.000,00

	Endereço Rua João Peters, S/N , Dom Joaquim
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 72,00	Valor R\$ 312.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 72,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-de-2-dormito-rios-3000865420.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=17	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4 R\$ 469.000,00

	Endereço Rua Calopsita, S/N , Rio Branco
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 70,00	Valor R\$ 469.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 70,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-estocolmo-3010709985.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=2&n_pos=8	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5 R\$ 469.000,00

	Endereço Rua Pavão, S/N , Rio Branco
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 71,00	Valor R\$ 469.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 71,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-3-quartos-sendo-1-suite-bairro-rio-branco-2998874243.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=2&n_pos=8	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 339.000,00
Fator de liquidez	0,7522
Valor de venda forçada	R\$ 255.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 339.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 22 de Outubro 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



Logradouro



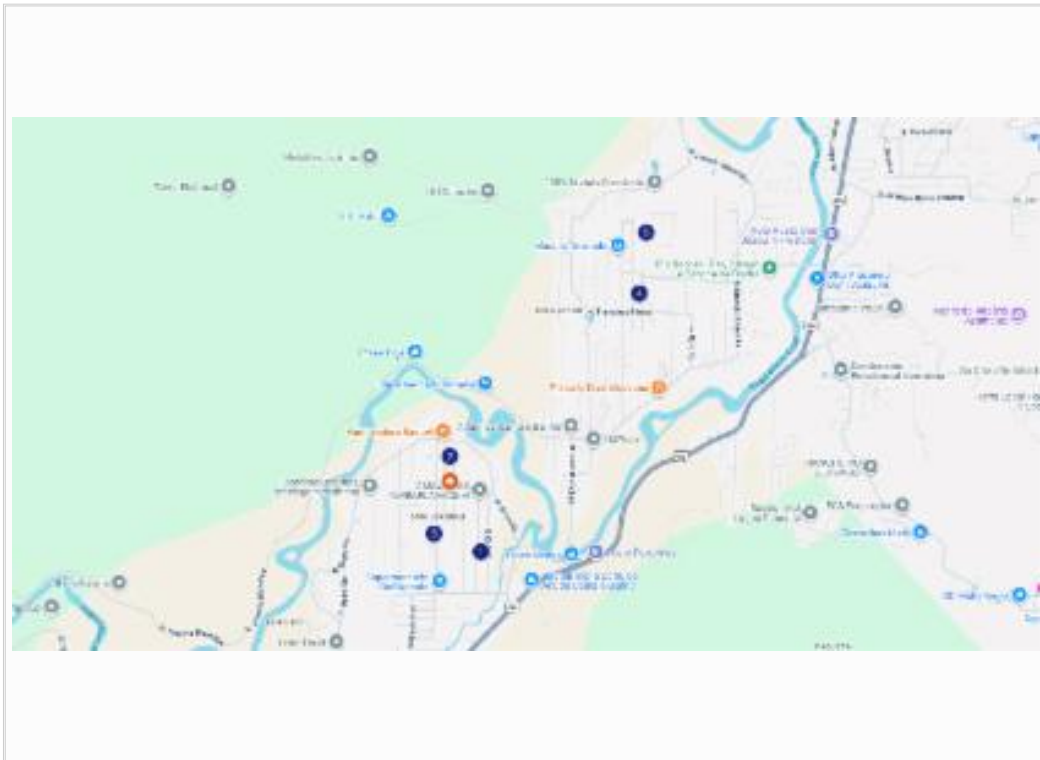
Logradouro



Logradouro



Identificação Predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	out-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Leônidas Padilha de Oliveira		Nº : S/N
Bairro:	Dom Joaquim	Cidade: Brusque	UF: SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	107,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.140,19
Fonte/ telefone:	Imobiliária Casal Corretor - Tel.: 47 99278-8790		Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 2		Data	out-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Augusto Ries		Nº : S/N
Bairro:	Dom Joaquim	Cidade: Brusque	UF: SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	94,53	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.220,88
Fonte/ telefone:	Julio Imóveis - Tel.: 47 3351-1062		Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 3		Data	out-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua João Peters		Nº : S/N
Bairro:	Dom Joaquim	Cidade: Brusque	UF: SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	72,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 312.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.333,33
Fonte/ telefone:	Imobiliária Casal Corretor - Tel.: 47 99278-8790		Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 4		Data	out-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Calopsita		Nº : S/N
Bairro:	Rio Branco	Cidade: Brusque	UF: SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	70,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 469.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.700,00
Fonte/ telefone:	Assini Imóveis - Tel.: 47 99119-3872		Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 5		Data	out-25
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Pavão		Nº : S/N
Bairro:	Rio Branco	Cidade: Brusque	UF: SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	71,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 469.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.605,63
Fonte/ telefone:	Planifik Imóveis - Tel.: 47 3351-4145		Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 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
<i>Aval.</i>	Rua Augusto Ries, 195 - Casa 01	70,08	187,50	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,98	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Leônidas Padilha de Oliveira, S/N	107,00	-	1	2	1	550.000,00	5.140,19	0,90	1,00	1,05	0,98	1,00	1,00	1,00	4.760,42	4.760,42
2	Rua Augusto Ries, S/N	94,53	-	1	2	1	399.000,00	4.220,88	0,90	1,00	1,04	0,98	1,00	1,00	1,00	3.848,95	3.848,95
3	Rua João Peters, S/N	72,00	-	1	2	0	312.000,00	4.333,33	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	3.819,28	3.819,28
4	Rua Calopsita, S/N	70,00	-	1	1	1	469.000,00	6.700,00	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	5.884,44	5.884,44
5	Rua Pavão, S/N	71,00	-	1	2	1	469.000,00	6.605,63	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	5.840,33	5.840,33
								Unitário seco médio	5.400,01							4.830,68	4.830,68

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
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			28,76%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.830,68
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.279,89
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.381,48

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4830,68	
Desvio Padrão	1015,069429	
Coefficiente de Variação	21,01295046	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.525,23	0,1438
Limite Inferior (R\$/m²)	4.136,14	-0,1438
Intervalo de Confiabilidade	28,76%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	70,08
Unitário (R\$/m²)	4.830,68
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	338.534,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	70,08
Unitário (R\$/m²)	4.837,33
Valor de Mercado para Venda (R\$)	339.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	255.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 339.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 813,60 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,35% ao mês

Comissão de venda 0,33% ao mês

Total 1 0,70% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 5,17% IPCA 12 meses

Custo financeiro 11,25% ao ano

Total 2 0,89% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,60% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 18 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.

75,22% **R\$ 255.000,00**