

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010269600	Data Solicitação 27/08/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente LAURA GOULART DO AMARAL		CPF/CNPJ 041.517.190-32

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Carlos Leopoldo Schüller	Número 662	Complemento Lote 05 Quadra C-5	
Bairro Parque da Matriz	Município Cachoeirinha	UF RS	CEP 94950595
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 20.867	Núm. Registro de Imóveis Ofício de Registros	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 650.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 415.000,00

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) 126,58
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 126,58
21 - Área Averbada (em m²) 126,58	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	-	-	-	-

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 Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 200,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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 20.867 do 1° CRI de Cachoeirinha Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 890.000,00		
	Endereço Rua Domingos Dorivaldo Thiesen, 393 , Vale do Sol	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2
		Valor R\$ 890.000,00		Qtd. Vagas 2
	Área privativa 136,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Idade aparente 8	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 200,00	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-cachoeirinha-parque-da-matriz-1m2-RS890000/id-30031311/		
AMOSTRA 2		R\$ 650.000,00		
	Endereço Rua Adão dos Santos, 149 , Parque da Matriz	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
		Valor R\$ 650.000,00		Qtd. Vagas 2
	Área privativa 116,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Idade aparente 12	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 200,00	URL https://imovnet.com.br/Imoveis/Detalhes/646		
AMOSTRA 3		R\$ 650.000,00		
	Endereço Rua Carlos Leopoldo Schüller, 701 , Parque da Matriz	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
		Valor R\$ 650.000,00		Qtd. Vagas 2
	Área privativa 120,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Idade aparente 10	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 200,00	URL https://www.foxterciarmobiliaria.com.br/imovel/293683		
AMOSTRA 4		R\$ 690.000,00		
	Endereço Rua Carlos Leopoldo Schüller, 395 , Parque da Matriz	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
		Valor R\$ 690.000,00		Qtd. Vagas 2
	Área privativa 122,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Idade aparente 10	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 250,00	URL https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/712409/casa-parque-da-matriz-cachoeirinha-rio-grande-do-sul		
AMOSTRA 5		R\$ 586.000,00		
	Endereço Rua Roseli Nunes, S/n , Parque da Matriz	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2
		Valor R\$ 586.000,00		Qtd. Vagas 2
	Área privativa 84,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Idade aparente 10	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 200,00	URL https://dcasaimoveisrs.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-parque-da-matriz-em-cachoeirinha-rs/CA2369		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 650.000,00
Fator de liquidez	0,6385
Valor de venda forçada	R\$ 415.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 650.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 29 de Agosto de 2025

 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 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.



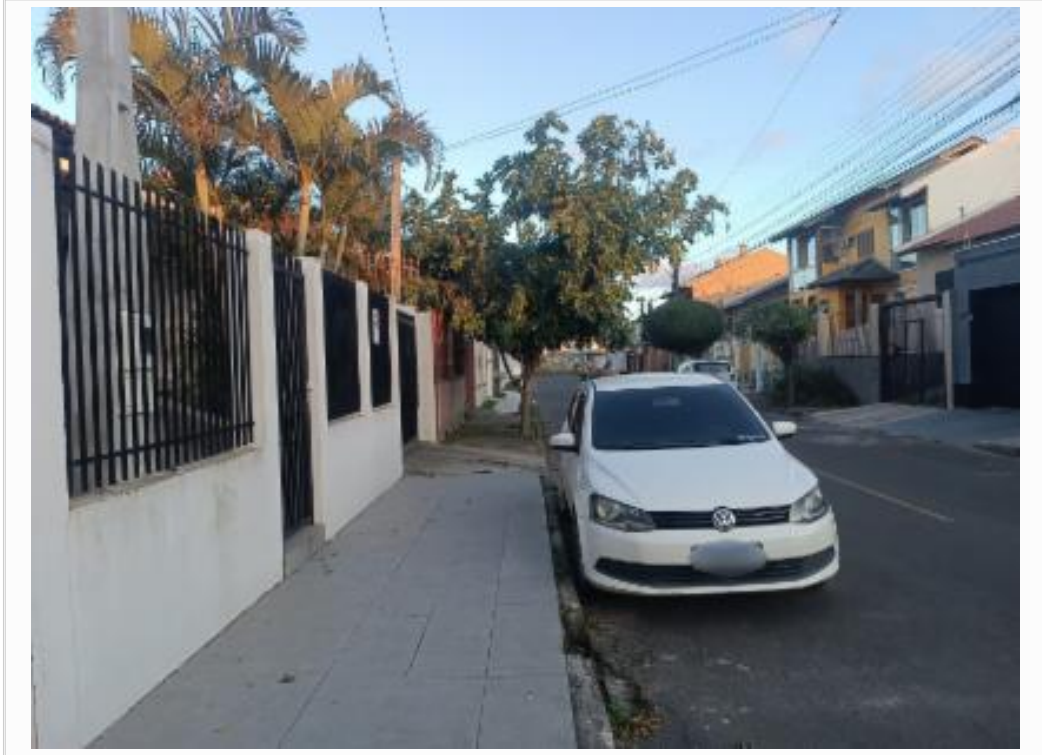
Fachada.



Fachada.



Logradouro



Logradouro.



Logradouro.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

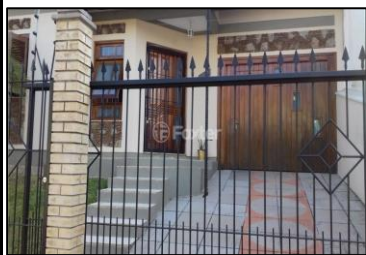
Amostra n.º 1		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Domingos Dorivaldo Thiesen		Nº :	393
Bairro:	Vale do Sol	Cidade:	Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	8	
Área Construída (m²)	136,00	Área de Terreno (m²)	200,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 890.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.544,12
Fonte/ telefone:	Libertas imobiliária - Tel.: 51 3020-0200		Status:	Oferta
Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala de estar com sanca, cozinha, lareira, churrasqueira, garagem para 2				



Amostra n.º 2		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Adão dos Santos		Nº :	149
Bairro:	Parque da Matriz	Cidade:	Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	12	
Área Construída (m²)	116,00	Área de Terreno (m²)	200,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 650.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.603,45
Fonte/ telefone:	Imovnet - Tel.: 51 99418-8585		Status:	Oferta
Casa com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala de estar com sanca, cozinha, Area de serviço, churrasqueira, garagem para 2				



Amostra n.º 3		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Carlos Leopoldo Schüller		Nº :	701
Bairro:	Parque da Matriz	Cidade:	Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	120,00	Área de Terreno (m²)	200,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 650.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.416,67
Fonte/ telefone:	Foxtter cia - Tel.: 51 3083-7777		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Carlos Leopoldo Schüller		Nº :	395
Bairro:	Parque da Matriz	Cidade:	Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	122,00	Área de Terreno (m²)	250,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 690.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.655,74
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 2165-9600		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	ago-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Roseli Nunes		Nº :	S/n
Bairro:	Parque da Matriz	Cidade:	Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	84,00	Área de Terreno (m²)	200,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 586.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.976,19
Fonte/ telefone:	Dcasa Imóveis - Tel.: 51 98046-6373		Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar/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.	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
<i>Aval.</i>	Rua Carlos Leopoldo Schuller,662	126,58	200,00	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Domingos Dorivaldo Thiesen, 393	136,00	200,00	2	3	1	890.000,00	6.544,12	0,90	1,00	1,01	0,95	1,00	1,00	1,00	5.536,71	5.536,71
2	Rua Adão dos Santos, 149	116,00	200,00	2	2	1	650.000,00	5.603,45	0,90	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	4.928,38	4.928,38
3	Rua Carlos Leopoldo Schüller, 701	120,00	200,00	2	2	1	650.000,00	5.416,67	0,90	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	4.641,44	4.641,44
4	Rua Carlos Leopoldo Schüller, 395	122,00	250,00	2	2	1	690.000,00	5.655,74	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	0,97	1,00	4.709,90	4.709,90
5	Rua Roseli Nunes, S/n	84,00	200,00	2	2	1	586.000,00	6.976,19	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	5.846,45	5.846,45
								Unitário seco médio							5.132,58	5.132,58	

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			14,20%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.132,58
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.672,35
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.592,80

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5132,58	
Desvio Padrão	532,5672485	
Coefficiente de Variação	10,3762146	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.496,98	0,0710
Limite Inferior (R\$/m²)	4.768,18	-0,0710
Intervalo de Confiabilidade	14,20%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	126,58
Unitário (R\$/m²)	5.132,58
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	649.682,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	126,58
Unitário (R\$/m²)	5.135,09
Valor de Mercado para Venda (R\$)	650.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	415.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 650.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.560,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
Total 1		0,62% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,23%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,19%	ao ano
Total 2	0,89%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,51% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

30 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.

63,85% **R\$ 415.000,00**