

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010394426	Data Solicitação 17/04/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Joao Carlos Correa Covolo		CPF/CNPJ 252.538.320-68

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Estrada Municipal Silvio Schirmer	Número 1642	Complemento LT 69 - QD 07 - Condomínio Alexandria	
Bairro Camobi	Município Santa Maria	UF RS	CEP 97110860
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 186.406	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Santa Maria/RS.	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 540.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 382.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
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 Outro - Terreno sem benfeitoria	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 Outro - Terreno sem benfeitoria
17 - Esquadrias Outro - Terreno sem benfeitoria	18 - Área Privativa (em m²) 0
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 0
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Terreno sem benfeitoria	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores 0
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 Interfone Vigilância Eletrônica	

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 %) 1.13	

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? Não
11 - Observações Terreno sem benfeitoria.	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria João Carlos Correa Covolo
03 - Contato Telefônico Acompanhante (55) 98101-7090	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 186.406 do 1° CRI de Santa Maria/RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 270.000,00
	Endereço Avenida Roraima, 1642/Condomínio Residencial Alexandria , Camobi
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 270.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 600,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-santa-maria-camobi-600m2-RS270000/id-24252900/?origin=galleryOverlay
AMOSTRA 2	R\$ 629.500,00
	Endereço Avenida Roraima, 1642/Condomínio Residencial Alexandria , Camobi
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 629.500,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 1370,00 Médio Terreno Plano
	URL https://camobilmoveis.com.br/imoveis/terreno-condominio-alexandria-4/
AMOSTRA 3	R\$ 380.000,00
	Endereço Avenida Roraima, 1642/Condomínio Residencial Alexandria , Camobi
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 380.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 976,00 Médio Terreno Plano
	URL https://www.oliveirasimoveisrs.com.br/imovel/terreno-a-venda-zona-rural-santa-maria-60752
AMOSTRA 4	R\$ 310.000,00
	Endereço Avenida Roraima, 1642/Condomínio Residencial Alexandria , Camobi
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 310.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 600,00 Médio Terreno Plano
	URL https://camobilmoveis.com.br/imoveis/terreno-estrada-geral-para-arroz-do-so/
AMOSTRA 5	R\$ 473.000,00
	Endereço Avenida Roraima, 1642/Condomínio Residencial Alexandria , Camobi
	Tipo de Imóvel Valor Terreno - Lote R\$ 473.000,00
	Área do terreno Padrão terreno Topografia 974,41 Médio Terreno Plano
	URL https://camobilmoveis.com.br/imoveis/terreno-condominio-alexandria-2/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 540.000,00
Fator de liquidez	0,7074
Valor de venda forçada	R\$ 382.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 540.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 24 de Abril 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 do condomínio



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias



Terreno sem benfeitorias





Terreno sem benfeitorias





Croqui de amostras


ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	abr-25				
	Empreendimento: Condomínio Residencial Alexandria						
	Endereço: Estrada Municipal Silvio Schirmer						
	Bairro:	Camobi	Cidade:	Santa Maria	UF:	RS	
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:				
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)		600,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas		
	Valor total (R\$)		R\$ 270.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		450,00
	Fonte/ telefone:		Bellagio Imobiliária - Tel.: 55 99102-2024		Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitoria.						

Amostra n.º 2		Data	abr-25				
	Empreendimento: Condomínio Residencial Alexandria						
	Endereço: Estrada Municipal Silvio Schirmer						
	Bairro:	Camobi	Cidade:	Santa Maria	UF:	RS	
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:				
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)		1.370,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas		
	Valor total (R\$)		R\$ 629.500,00		Valor unitário (R\$/m²)		459,49
	Fonte/ telefone:		Camobi Imóveis - Tel.: 51 98403-4346		Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitoria.						

Amostra n.º 3		Data	abr-25				
	Empreendimento: Condomínio Residencial Alexandria						
	Endereço: Estrada Municipal Silvio Schirmer						
	Bairro:	Camobi	Cidade:	Santa Maria	UF:	RS	
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:				
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)		976,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas		
	Valor total (R\$)		R\$ 380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		389,34
	Fonte/ telefone:		Sandra Oliveira Imóveis - Tel.: 55 3226-7432		Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitoria.						

Amostra n.º 4		Data	abr-25				
	Empreendimento: Condomínio Residencial Alexandria						
	Endereço: Estrada Municipal Silvio Schirmer						
	Bairro:	Camobi	Cidade:	Santa Maria	UF:	RS	
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:				
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)		600,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas		
	Valor total (R\$)		R\$ 310.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		516,67
	Fonte/ telefone:		Camobi Imóveis - Tel.: 55 98403-4346		Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitoria.						

Amostra n.º 5		Data	abr-25				
	Empreendimento: Condomínio Residencial						
	Endereço: Estrada Municipal Silvio Schirmer						
	Bairro:	Camobi	Cidade:	Santa Maria	UF:	RS	
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:				
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)		974,41	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas		
	Valor total (R\$)		R\$ 473.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		485,42
	Fonte/ telefone:		Camobi Imóveis - Tel.: 55 98403-4346		Status: Oferta		
	Terreno plano, meio de quadra e sem benfeitoria.						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes									Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia	Potencial			
Aval.	Estrada Municipal Silvio Schirmer	1.362,58	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Estrada Municipal Silvio Schirmer	600,00	-	0,00	1,000	0	0	0	270.000,00	450,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	370,93	370,93
2	Estrada Municipal Silvio Schirmer	1.370,00	-	0,00	1,000	0	0	0	629.500,00	459,49	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	419,93	419,93
3	Estrada Municipal Silvio Schirmer	976,00	-	0,00	1,000	0	0	0	380.000,00	389,34	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	341,06	341,06
4	Estrada Municipal Silvio Schirmer	600,00	-	0,00	1,000	0	0	0	310.000,00	516,67	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	425,89	425,89
5	Estrada Municipal Silvio Schirmer	974,41	-	0,00	1,000	0	0	0	473.000,00	485,42	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	425,14	425,14
Unitário seco médio										460,18											396,59	396,59

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%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			11,40%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	396,59
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	515,57
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	277,61

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	396,59	
Desvio Padrão	38,60	
Coefficiente de Variação	9,73%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	423,00	6,66%
Limite Inferior (R\$/m²)	377,80	-4,74%
Intervalo de Confiabilidade	11,40%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	1.362,58
Quota do Terreno(m²)	1.362,58
Unitário (R\$/m²)	396,59
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	540.386,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 396,31

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 540.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Averbada	0	a	0,00	0,00	1,000	0,00
Não Averbada	0	a	-	0,00	1,000	0,00

TOTAL -
% de Obra Executada 100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	540.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR TOTAL (R\$)	540.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)	382.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 540.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	2.737,39	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,35% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,62% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	16,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,20%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	10,50%	ao ano
Total 2	0,84%	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.

70,74% **R\$ 382.000,00**