

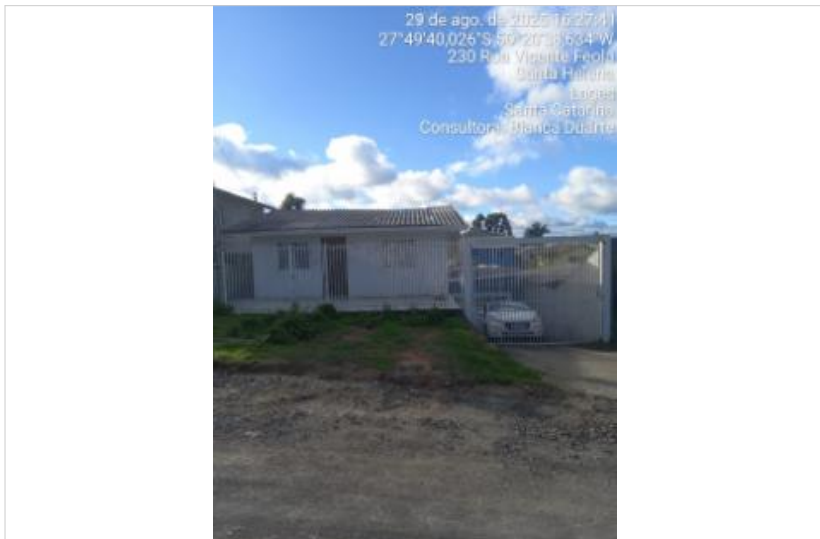
### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	N° da Proposta <b>0010403754</b>	Data Solicitação <b>28/08/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>506226509</b>
Proponente <b>DOUGLAS VARELA DE SOUZA</b>		CPF/CNPJ <b>012.516.749-09</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Vicente Feola</b>	Número <b>252</b>	Complemento <b>LOTE 10 QUADRA S</b>	
Bairro <b>Santa Helena</b>	Município <b>Lages</b>	UF <b>SC</b>	CEP <b>88504460</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>12.708</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Lages/SC</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA <b>Outra</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO <b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO <b>III</b>
VALOR DE MERCADO <b>R\$ 409.000,00</b>
VALOR DE VENDA FORÇADA <b>R\$ 286.000,00</b>

## 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) 20		
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 2		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 1		
15 - N° de Vagas Privativas 2		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 130,19		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 130,19		
21 - Área Averbada (em m²) 130,19		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar		02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone		
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto		04 - Restritivos Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais		06 - Localização Urbano		
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente		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) 358,80		04 - Testada/Frente (em metros) 12,00		
05 - Fundos (em metros) 12,00		06 - Lado Direito (em metros) 29,80		
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00		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 - -		02 - Nome Acompanhante Vistoria -		
03 - Contato Telefônico Acompanhante -		04 - Observações Finais -		

## AMOSTRAS

## AMOSTRA 1 R\$ 299.900,00

	Endereço Rua Saturnino Antônio do Pilar, 255 , Santa Helena			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 90,00	Valor R\$ 299.900,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://imoveismlages.com.br/imovel/casa-no-santa-helena-r345-00000-mil-com-02-dormitorios/">https://imoveismlages.com.br/imovel/casa-no-santa-helena-r345-00000-mil-com-02-dormitorios/</a>			

## AMOSTRA 2 R\$ 259.000,00

	Endereço Rua Alziro Zarur, 315 , Promorar			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 80,00	Valor R\$ 259.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 280,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.iagimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-promorar-em-lages/59007">https://www.iagimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-promorar-em-lages/59007</a>			

## AMOSTRA 3 R\$ 350.000,00

	Endereço Rua Sete de Setembro, S/N , Santa Helena			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 128,00	Valor R\$ 350.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 390,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1421417-casa-de-alvenaria-no-bairro-santa-helena">https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1421417-casa-de-alvenaria-no-bairro-santa-helena</a>			

## AMOSTRA 4 R\$ 440.000,00

	Endereço Rua Belém, 982 , Santa Helena			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 140,00	Valor R\$ 440.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-helena-bairros-lages-com-garagem-140m2-venda-RS440000-id-2828948513/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-helena-bairros-lages-com-garagem-140m2-venda-RS440000-id-2828948513/?source=ranking%2Cp</a>			

## AMOSTRA 5 R\$ 470.000,00

	Endereço Rua Vicente Feola, S/N , Santa Helena			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 210,00	Valor R\$ 470.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://zehimoveis.com.br/outros-com-3-quartos-santa-helena">https://zehimoveis.com.br/outros-com-3-quartos-santa-helena</a>			

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 409.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 286.000,00

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 409.000,00
--	----------------

## COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 12.708 do Registro de Imóveis de Lages- SC: Terreno com 358,80 m² e Construção com 130,19 m².  
-Informações extraídas de Informações Cadastrais nº 53666 / Inscrição nº 9.740.103.0002.0060.001.1: Terreno com 357,00 m² e Construção com 162,84 m².  
-Para fins de cálculo foi adotada a área construída de 130,19 m² e área de terreno de 358,80 m².  
-Para fins mercuriais o imóvel foi atribuído ao terreno o valor de R\$150.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.200,00 a R\$3.300,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 3 de Setembro de 2025

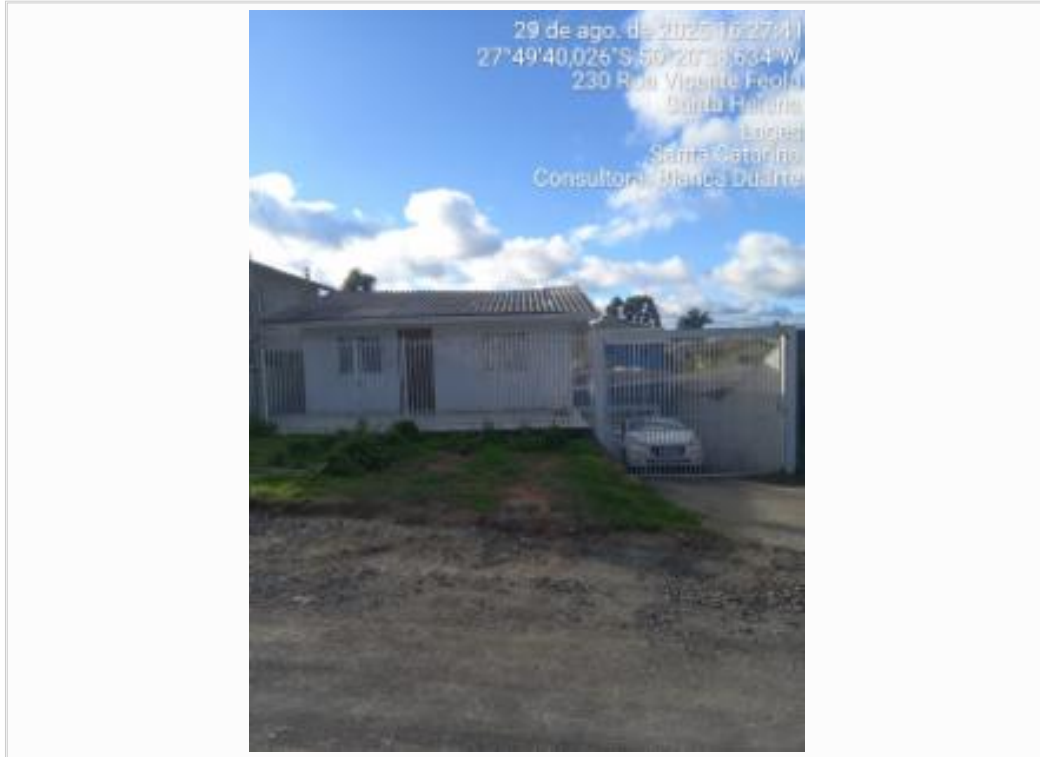
Marcos Mansour Chebib Awad

506226509

■ 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 analisado, 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.

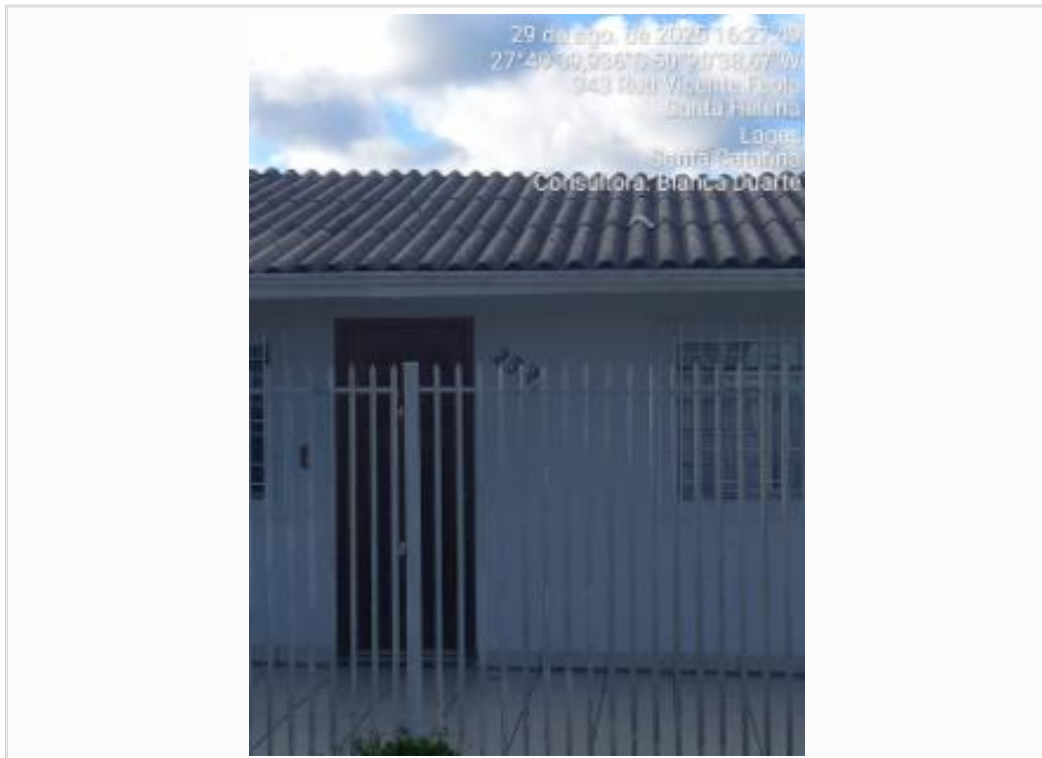
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA



FACHADA



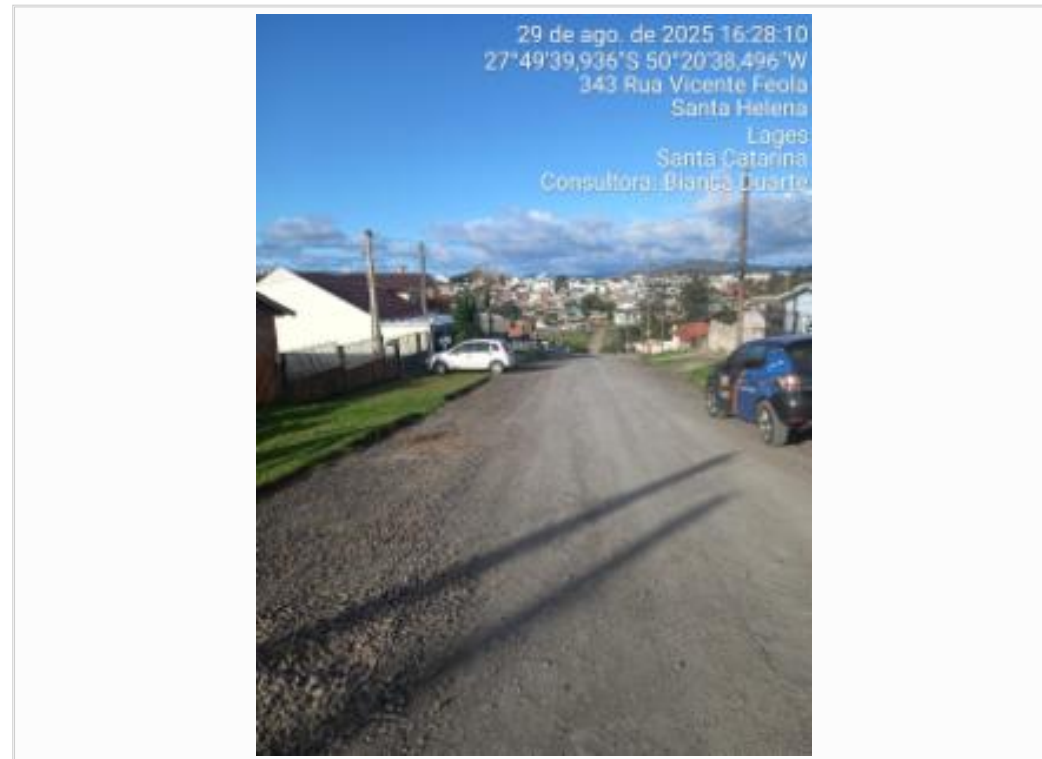
ID. NUMERICA



PLACA DA RUA



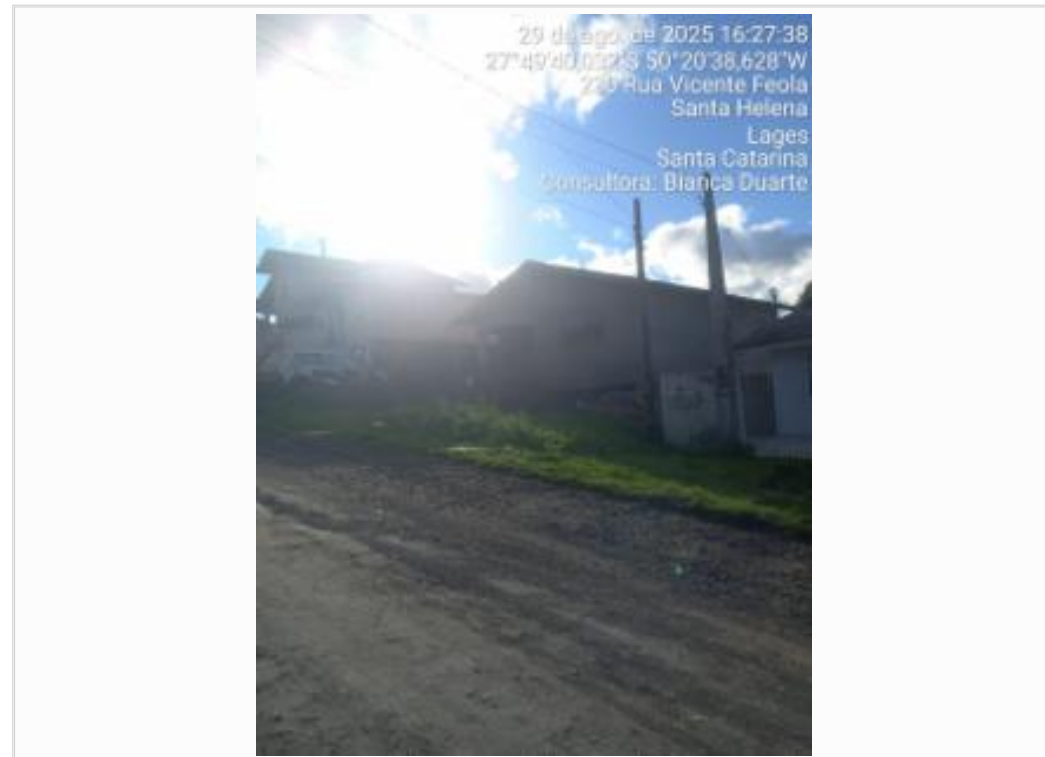
VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO

OS: 0010403754

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Vicente Feola, 252

Andar:

Complemento: LOTE 10 QUADRA S

CEP: 88504-460

Bairro: Santa Helena

Cidade: Lages - SC

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 20

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 130,19Unitário (R\$/ $m^2$ ): 3.144,07


Valor (R\$): 409.327,00

Valor adotado (R\$):  
409.000,00


## Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Saturnino Antônio do Pilar, 255				
	CEP: 88504-500	Bairro: Santa Helena	Cidade: Lages - SC		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imoveis em Lages	Contato:	Telefone: (49) 3229-2009		
	Área Construída: 90,00 m <sup>2</sup>	Data: 30/08/2025	Valor:R\$ 299.900,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YTN1ITNxITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YTN1ITNxITM</a>				


## Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Alziro Zarur, 315				
	CEP: 88514-320	Bairro: Promorar	Cidade: Lages - SC		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Israel Germano	Contato:	Telefone: (49) 9631-45004		
	Área Construída: 80,00 m <sup>2</sup>	Data: 30/08/2025	Valor:R\$ 259.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cTN1ITNxITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cTN1ITNxITM</a>				


## Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Sete de Setembro, s/n				
	CEP: 88504-451	Bairro: Santa Helena	Cidade: Lages - SC		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Menfis Imobiliaria	Contato:	Telefone: (49) 3251-5757		
	Área Construída: 128,00 m <sup>2</sup>	Data: 30/08/2025	Valor:R\$ 350.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gTN1ITNxITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gTN1ITNxITM</a>				

## Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Belém, 982				
	CEP: 88504-480	Bairro: Santa Helena	Cidade: Lages - SC		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Israel Alex Germano	Contato:	Telefone: (49) 9631-45004		
	Área Construída: 140,00 m <sup>2</sup>	Data: 30/08/2025	Valor:R\$ 440.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kTN1ITNxITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kTN1ITNxITM</a>				

## Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Vicente Feola, s/n				
	CEP: 88504-460	Bairro: Santa Helena	Cidade: Lages - SC		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: ZEH Imoveis	Contato:	Telefone: (49) 9970-0609		
	Área Construída: 210,00 m <sup>2</sup>	Data: 30/08/2025	Valor:R\$ 470.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AjN1ITNxITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AjN1ITNxITM</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	299.900,00	90,00	0,95	3.165,61	55	1,0000	1,4389	0,9549	0,8488	1,0000	1,0000	142,77	3.308,38	1,0451	3.308,38
2	259.000,00	80,00	0,95	3.075,63	55	1,0000	1,4389	0,9409	0,9002	1,0000	1,0000	253,77	3.329,40	1,0825	3.329,40
3	350.000,00	128,00	0,95	2.597,66	55	1,0000	1,1319	0,9958	0,9568	1,0000	1,0000	65,25	2.662,91	1,0251	2.662,91
4	440.000,00	140,00	0,95	2.985,71	55	1,0000	1,0000	1,0183	1,2104	1,0000	1,0000	682,87	3.668,59	1,2287	3.668,59
5	470.000,00	210,00	0,95	2.126,19	55	1,0000	1,0000	1,0616	1,2323	1,0000	1,0000	624,91	2.751,10	1,2939	2.751,10
AV		130,19													3.144,07

## Resumo dos Resultados

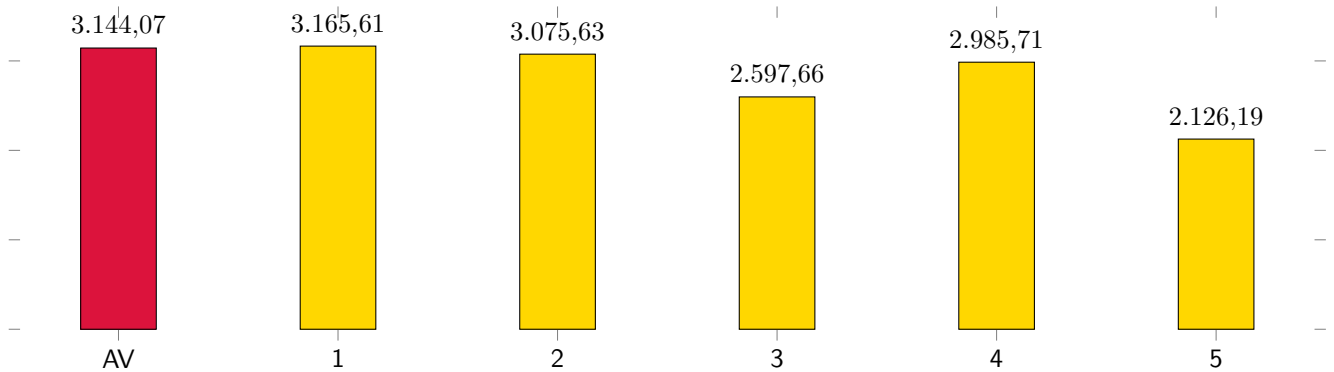
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.144,07	424,99	4.087,30	2.200,85	13,52	18,53	409.327,00

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

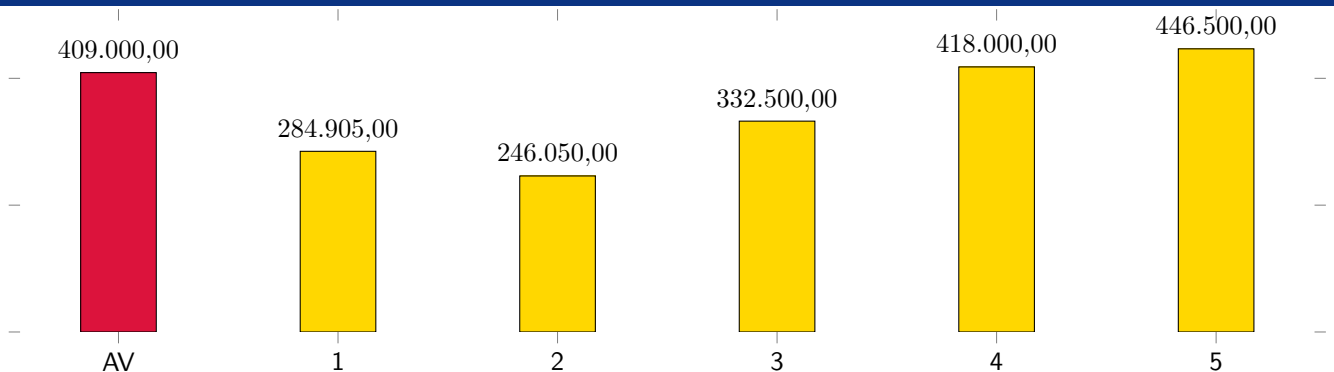
**R\$ 409.000,00**

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta