

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 071651230000154	Data Solicitação 09/03/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Ediclei Carlos Trindade Branco	CPF/CNPJ 047.783.739-52	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Elizeu Di Bernardi	Número 446	Complemento AP. 204 - VG.17 - Edifício Carlos I	
Bairro Campinas	Município São José	UF SC	CEP 88101050
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 922 e 923	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI de São José	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA PRIVATIVA
61,77m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 6.725,58/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 415.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 279.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 61,77
19 - Área Comum (em m²) 6,31	20 - Área Total (em m²) 68,08
21 - Área Averbada (em m²) 68,08	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
Sala de Estar / Jantar	1	Cerâmico	Massa Corrida	Massa Corrida
Cozinha - Área de Serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Massa Corrida
Dormitório	2	Cerâmico	Massa Corrida	Massa Corrida
Banheiro Social	1	Cerâmico	Cerâmico	Massa Corrida

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 Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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

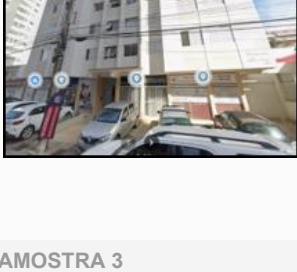
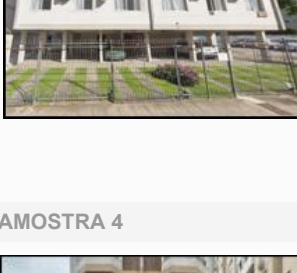
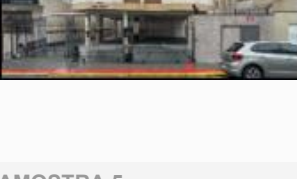
13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 2,22	

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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Ediclei Carlos Trindade Branco
03 - Contato Telefônico Acompanhante (48) 99635-3578	04 - Observações Finais Dados obtidos das matrículas 922 e 923 do 3° CRI de São José/SC.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 470.000,00
	Endereço Rua Elizeu Di Bernardi, 609 , Campinas Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Área privativa 69,00 Valor R\$ 470.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-69m2-venda-RS470000-id-2830031405/?source=ranking%2Crp Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.811,59 Estado de conservação NovalRegular	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 2		R\$ 450.000,00
	Endereço Rua Elizeu Di Bernardi, 337/Condomínio Residencial Aurora , Campinas Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Área privativa 56,50 Valor R\$ 450.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-57m2-venda-RS450000-id-2868837416/?source=ranking%2Crp Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.964,60 Estado de conservação NovalRegular	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 3		R\$ 423.000,00
	Endereço Rua Elizeu Di Bernardi, 609 , Campinas Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Área privativa 64,00 Valor R\$ 423.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-64m2-venda-RS423000-id-2842635019/?source=ranking%2Crp Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.609,38 Estado de conservação NovalRegular	Qtd. Vagas 2
AMOSTRA 4		R\$ 465.000,00
	Endereço Rua Elizeu Di Bernardi, 424/Edifício Residencial Caros I , Campinas Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Área privativa 59,00 Valor R\$ 465.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-59m2-venda-RS465000-id-2850787528/?source=ranking%2Crp Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.881,36 Estado de conservação NovalRegular	Qtd. Vagas 1
AMOSTRA 5		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Elizeu Di Bernardi, 639 , Campinas Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Área privativa 55,00 Valor R\$ 350.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-55m2-venda-RS350000-id-2839142951/?source=ranking%2Crp Qtd. Banheiros 1 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.363,64 Estado de conservação Regular	Qtd. Vagas 1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS													
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN
1	69,00	R\$ 6.811,59	0,95	1,02	-	-	-	-	-	-	-	1,020	S
2	56,50	R\$ 7.964,60	0,95	0,99	-	-	-	-	-	-	-	0,990	S
3	64,00	R\$ 6.609,38	0,95	0,92	-	-	-	-	-	-	-	0,920	S
4	59,00	R\$ 7.881,36	0,95	0,99	-	-	-	-	-	-	-	0,990	S
5	55,00	R\$ 6.363,64	0,95	1,05	-	-	-	-	-	-	-	1,050	S
R\$ 7.126,11													
R\$ 6.725,58													

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 6.725,58	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 4.707,90	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 8.743,25

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 6.725,58	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 6.227,90	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 7.223,26

Desvio padrão 727.3522	Coef. Variação 10.8147	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.148
---------------------------	---------------------------	----------------------	-----------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²) 61,77	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.725,58	Valor parcial (R\$) R\$ 415.438,89	

MATRÍCULAS				
Matricula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
923	Vaga	R\$ 40.000,00	0,6700	R\$ 26.892,00
922	Apartamento	R\$ 375.438,89	0,6700	R\$ 252.407,57

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 415.438,89
Fator de liquidez	0,6723
Valor de venda forçada	R\$ 279.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 415.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 15 de Maio de 2026



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



Logradouro



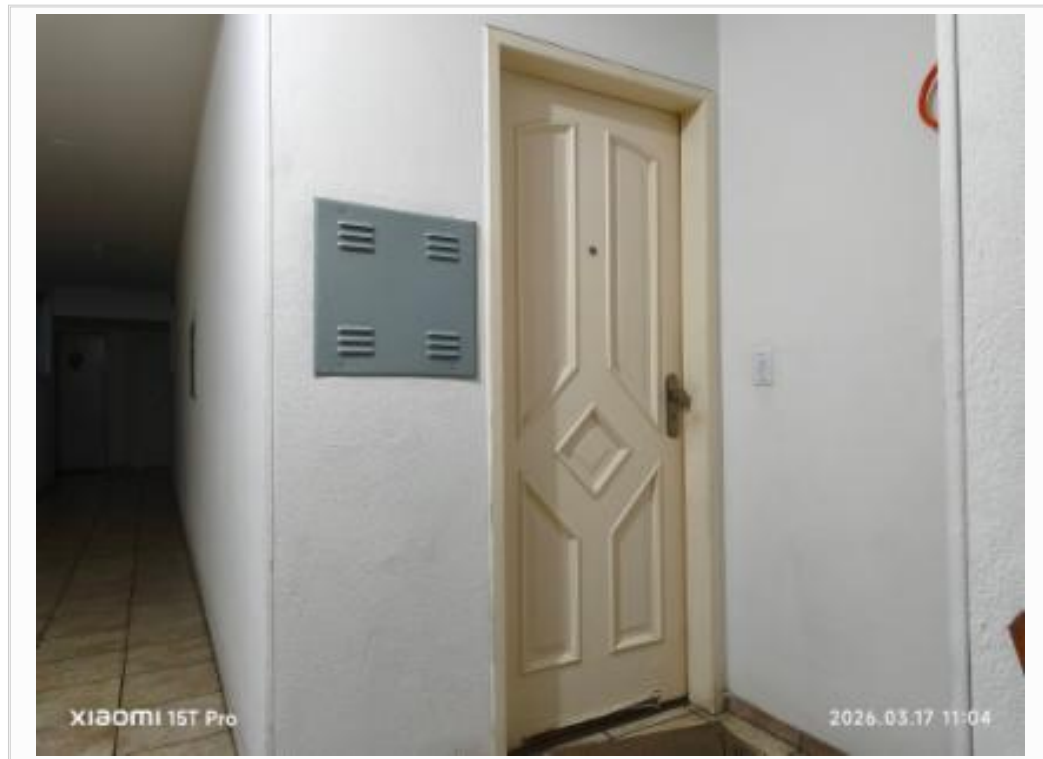
Logradouro



Logradouro



Identificação Predial



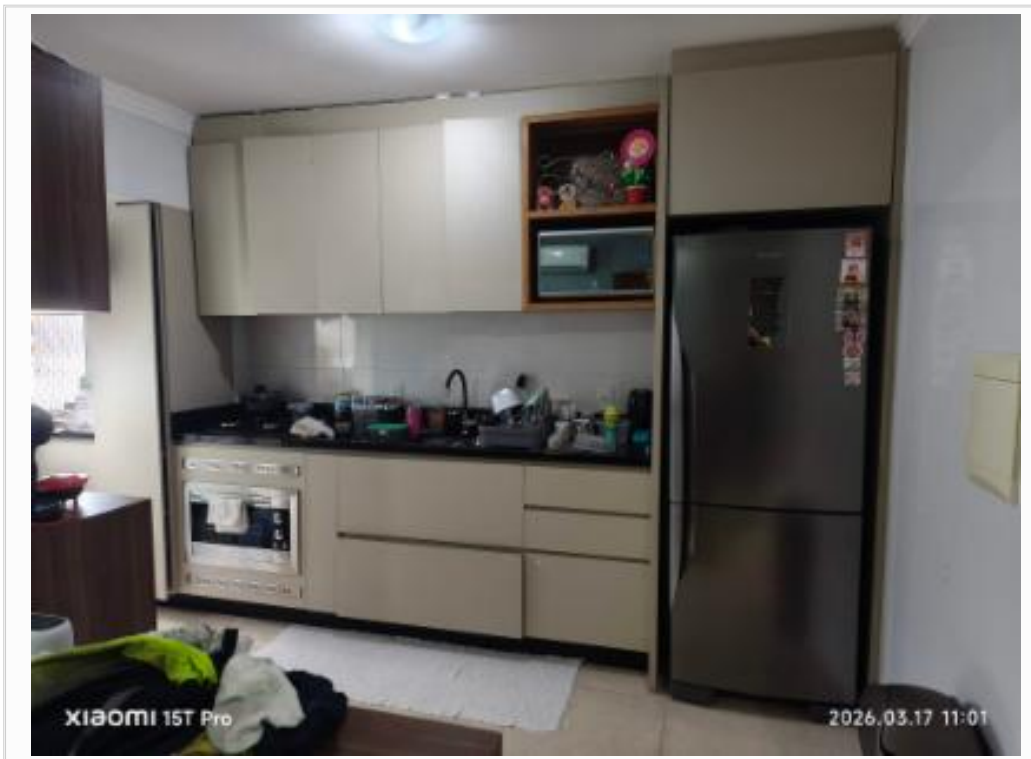
Identificação Residencial



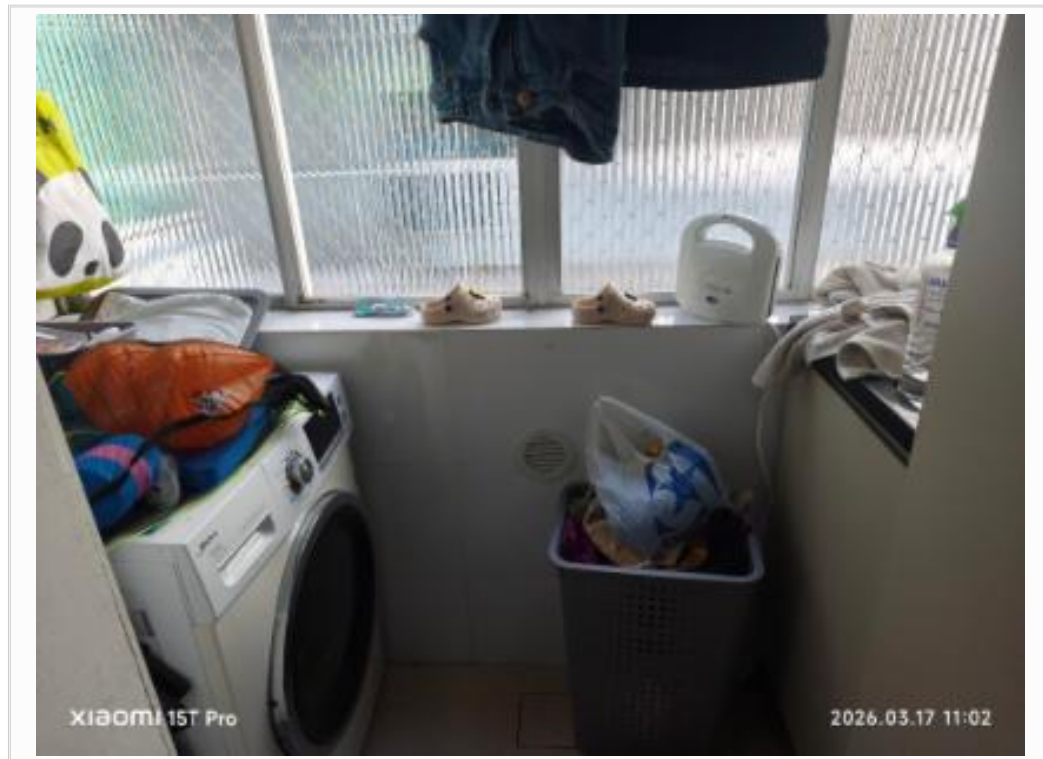
Sala de Estar - Jantar



Sala de Estar - Jantar



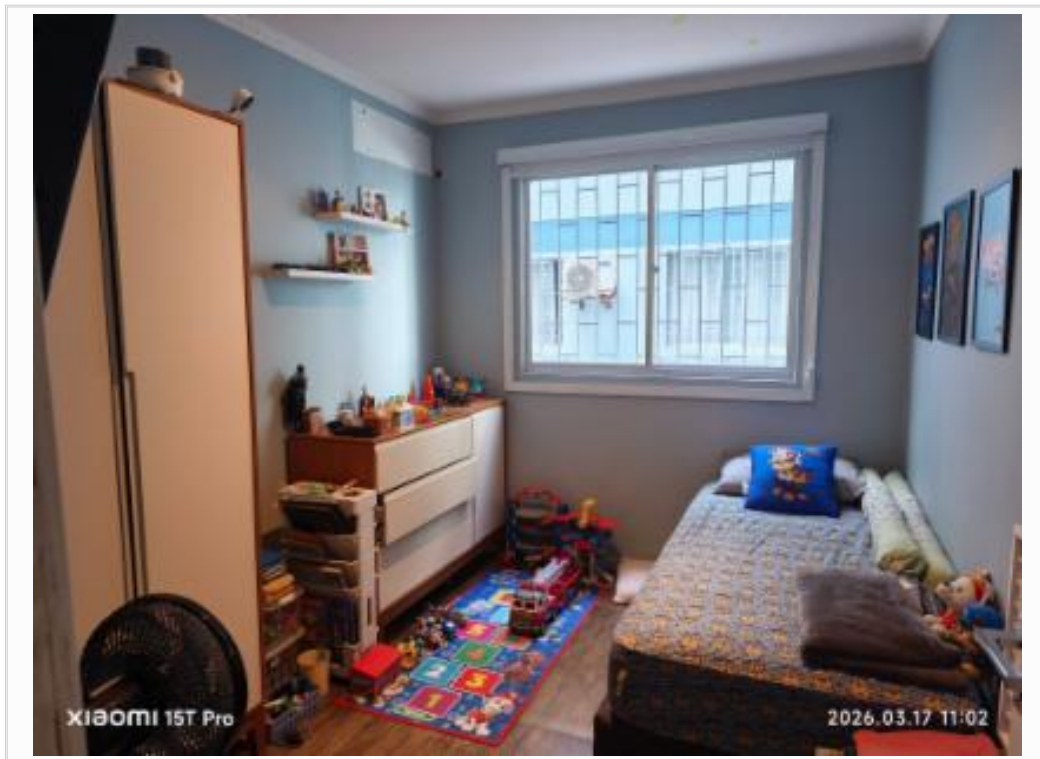
Cozinha - Área de Serviço



Cozinha - Área de Serviço



Cozinha - Área de Serviço



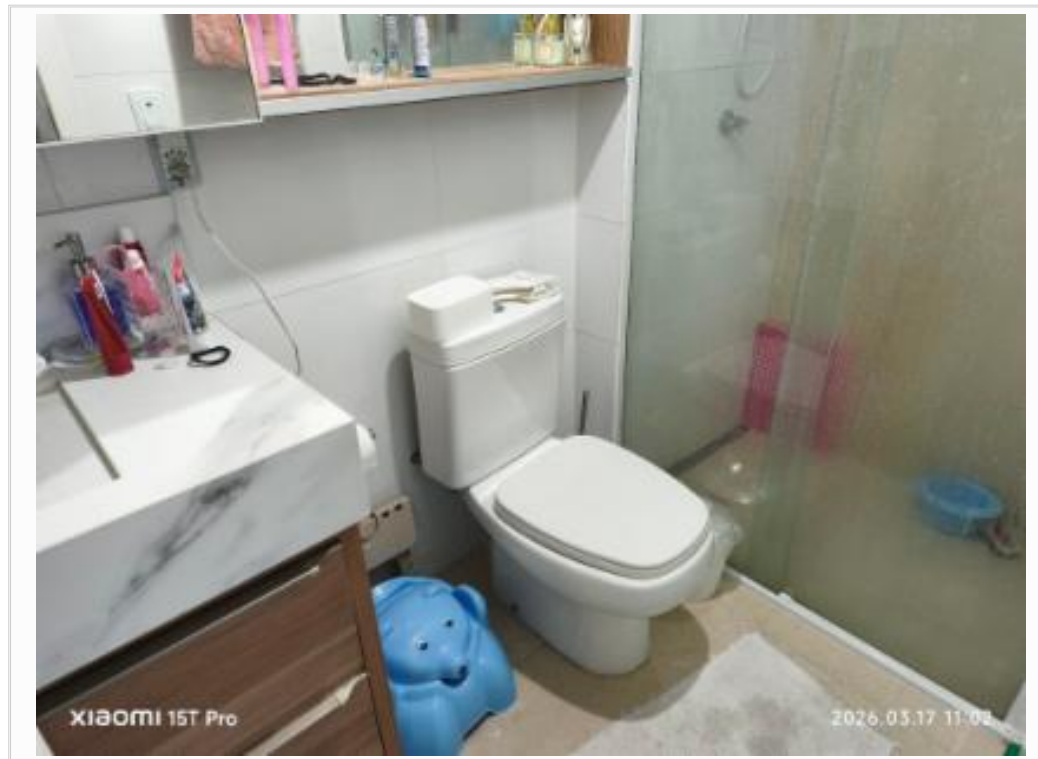
Dormitório 01



Dormitório 02



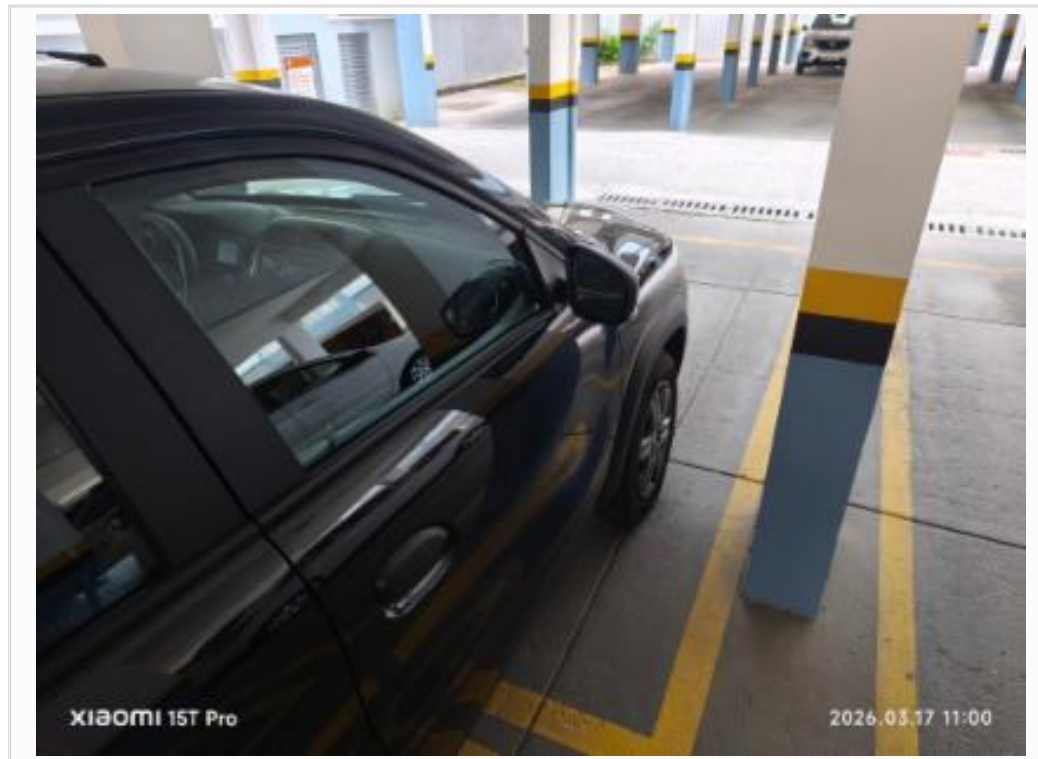
Dormitório 02



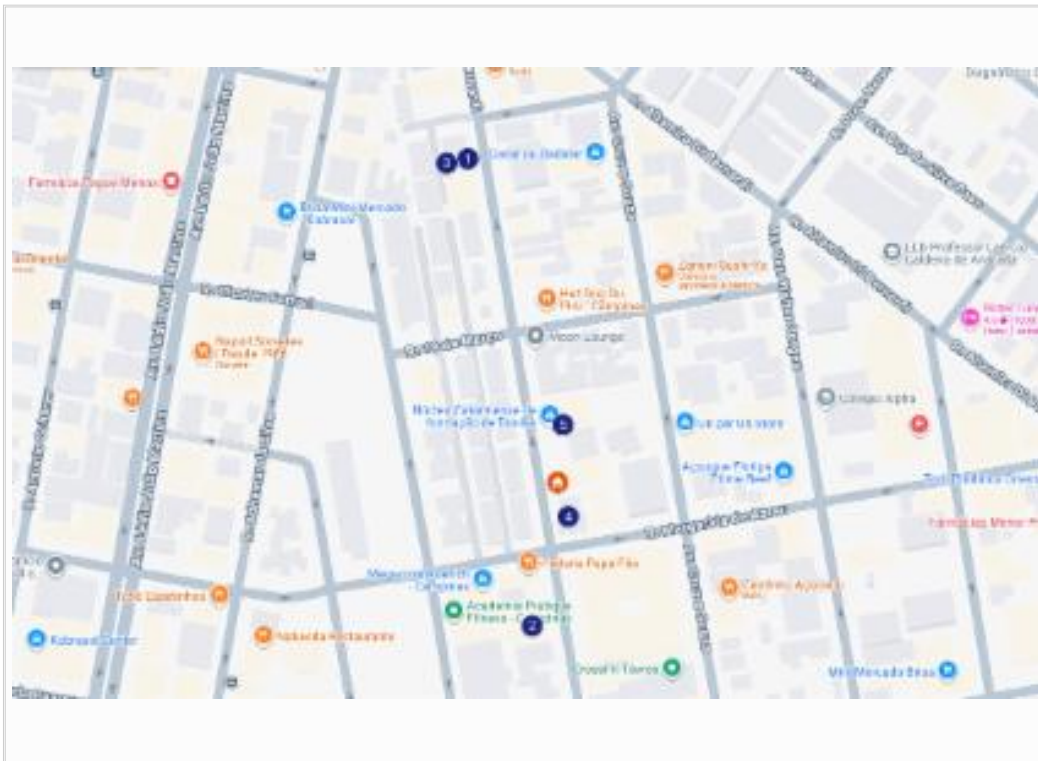
Banheiro Social



Garagem - nº 17



Garagem - nº 17



Croqui de amostras