

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010458887	Data Solicitação 30/10/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente SIMONE MACHADO DA SILVA		CPF/CNPJ 008.497.780-93

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Egdio Michaelsen	Número 96	Complemento Lote 2 - Quadra K	
Bairro Cavahada	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 91751140
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 856	Núm. Registro de Imóveis CRI de Porto Alegre	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 600.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 440.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 - Nº Pavimentos da Unidade -
11 - Nº de Banheiros -	12 - Nº de Dormitórios -
13 - Nº de Vagas Cobertas -	14 - Nº de Vagas Descobertas -
15 - Nº de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 150,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 150,00
21 - Área Averbada (em m²) 150,00	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
-	-	-	-	-

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 Outro - Pedra irregulares	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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) 330,00	04 - Testada/Frente (em metros) 11,00
05 - Fundos (em metros) 11,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
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 - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula nº 856 do 3º CRI de Porto Alegre/RS. A matrícula informa a construção de um prédio, mas não informa a área. Nos cálculos avaliativos utilizamos a área do IPTU (150,00 m²). Não foi possível realizar a vistoria interna, assim as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		RS 700.000,00
	Endereço Rua Doutor Egidio Michaelson, 42, Cavalhada Tipo de Imóvel Casa Área privativa Valor RS 700.000,00 Idade aparente 15 Área do terreno 340,00 URL https://www.fosterimobiliaria.com.br/imovel/625083	Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Estado de conservação Regular Padrão de acabamento Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		RS 649.990,00
	Endereço Rua Doutor Egidio Michaelson, 86, Cavalhada Tipo de Imóvel Casa Área privativa Valor RS 649.990,00 Idade aparente 19 Área do terreno 330,00 URL https://www.nbk.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-cavalhada-em-porto-alegre/7123715-CL	Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 2 Estado de conservação Regular Padrão de acabamento Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		RS 690.000,00
	Endereço Estrada Vila Maria, 154, Cavalhada Tipo de Imóvel Casa Área privativa Valor RS 690.000,00 Idade aparente 19 Área do terreno 367,00 URL https://auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/66937/casa+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul	Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Estado de conservação Regular Padrão de acabamento Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		RS 648.000,00
	Endereço Rua Adroaldo Novo Correa, 305, Cavalhada Tipo de Imóvel Casa Área privativa Valor RS 648.000,00 Idade aparente 10 Área do terreno 300,00 URL https://auxiliodopredial.com.br/imovel/venda/271242/casa+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul#detalhe	Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Estado de conservação Regular Padrão de acabamento Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		RS 650.000,00
	Endereço Rua Passaúni, 262, Cavalhada Tipo de Imóvel Casa Área privativa Valor RS 650.000,00 Idade aparente 19 Área do terreno 315,00 URL https://www.fosterimobiliaria.com.br/imovel/198802	Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 2 Estado de conservação Regular Padrão de acabamento Médio Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	RS 600.000,00
Fator de liquidez	0,7333
Valor de venda forçada	RS 440.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	RS 600.000,00
--	---------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 3 de Novembro de 2025

 Gregório 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 de 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Logradouro



Logradouro



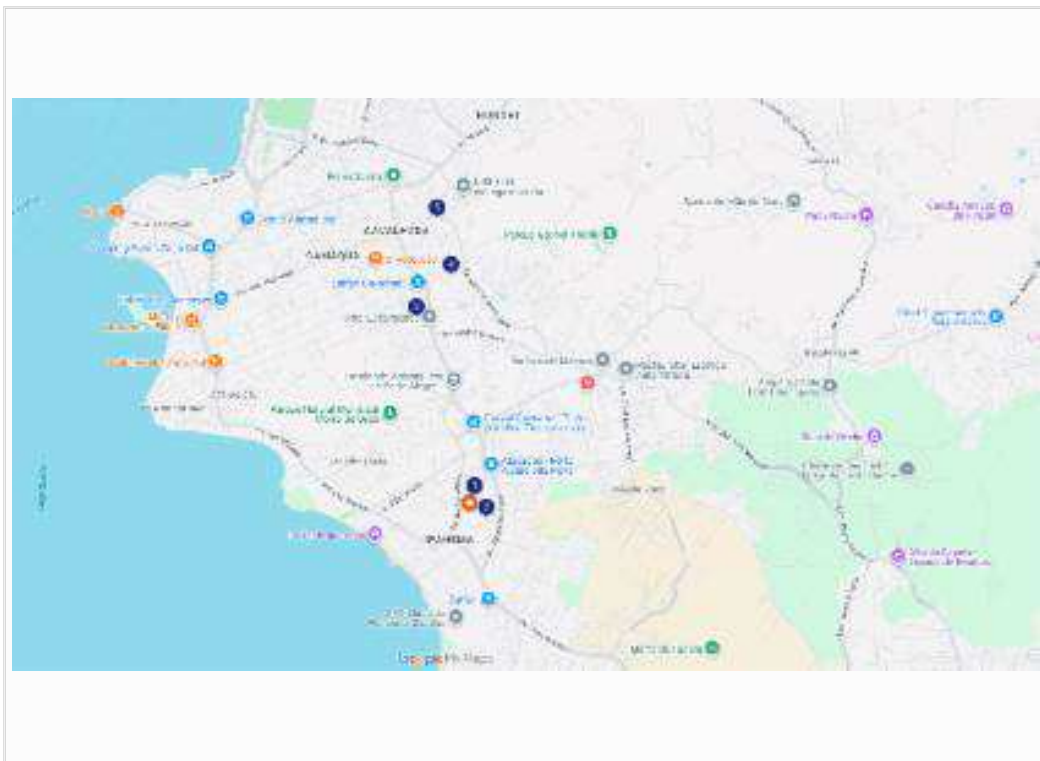
Fachada



Fachada



Fachada



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	nov-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Doutor Egydio Michaelsen		Nº :	62
Bairro:	Cavallhada	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	197,00	Área de Terreno (m²)	340,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 700.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.553,30	
Fonte/ telefone:	Foxter Imóveis - Tel.: 51 3083-7700		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	nov-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Doutor Egydio Michaelsen		Nº :	96
Bairro:	Cavallhada	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	150,00	Área de Terreno (m²)	330,00	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	2	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 649.990,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.333,27	
Fonte/ telefone:	Nobilitare Imobiliários - Tel.: 51 99939-8282		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 03 suítes), bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	nov-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Estrada Vila Maria		Nº :	154
Bairro:	Cavallhada	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	125,00	Área de Terreno (m²)	307,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 690.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.520,00	
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3216-1156		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	nov-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Adroaldo Novo Correa		Nº :	305
Bairro:	Cavallhada	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	115,00	Área de Terreno (m²)	300,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 648.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.634,78	
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3216-1156		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	nov-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Panambi		Nº :	202
Bairro:	Cavallhada	Cidade:	Porto Alegre	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	149,47	Área de Terreno (m²)	315,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 650.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.348,70	
Fonte/ telefone:	Foxter Imóveis - Tel.: 51 3083-7700		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, 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
Aval.	Rua Doutor Egydio Michaelsen, 96	150,00	330,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Doutor Egydio Michaelsen, 62	197,00	340,00	2	2	1	700.000,00	3.553,30	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	3.308,81	3.308,81
2	Rua Doutor Egydio Michaelsen, 96	150,00	330,00	2	1	2	649.990,00	4.333,27	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	3.661,71	3.661,71
3	Estrada Vila Maria, 154	125,00	307,00	2	2	0	690.000,00	5.520,00	0,90	1,00	0,98	0,94	1,00	1,00	1,00	4.536,62	4.536,62
4	Rua Adroaldo Novo Correa, 305	115,00	300,00	2	2	0	648.000,00	5.634,78	0,90	1,00	0,97	0,94	1,00	1,00	1,00	4.582,94	4.582,94
5	Rua Panambi, 202	149,47	315,00	2	2	1	650.000,00	4.348,70	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.912,10	3.912,10
								Unitário seco médio							4.000,44	4.000,44	

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 | 18,95%

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

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.000,44
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.200,57
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.800,30

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4000,44	
Desvio Padrão	554,0093106	
Coefficiente de Variação	13,84872455	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.379,51	0,0948
Limite Inferior (R\$/m²)	3.621,36	-0,0948
Intervalo de Confiabilidade	18,95%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	150,00
Unitário (R\$/m²)	4.000,44
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	600.065,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	150,00
Unitário (R\$/m²)	4.000,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	600.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	440.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 600.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.440,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,10% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,37% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,05%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,38%	ao ano
Total 2		0,90% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,27% 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.

73,33% **R\$ 440.000,00**