

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010515208	Data Solicitação 11/02/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente TAINARA BASSO		CPF/CNPJ 034.301.900-02

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua do Comercio	Número 277	Complemento AP.01 - Edifício Betinelli	
Bairro CENTRO	Município Alpestre	UF RS	CEP 98480000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 5.006	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Alpestre	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 487.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 336.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 13
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 0	14 - N° de Vagas Descobertas 3
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 193,15
19 - Área Comum (em m²) 86,32	20 - Área Total (em m²) 279,47
21 - Área Averbada (em m²) 279,47	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	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
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 Regular
11 - Infraestrutura Churrasqueira Jardins Salão de Festas	





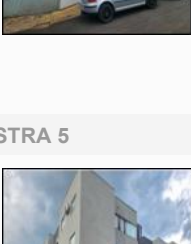
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial 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 %) 0,53

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 5.006 do 1° CRI de Alpestre/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 330.000,00												
 <p>Endereço Rua Armando Dezorzi, 279 , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 110,00</td> <td>Valor R\$ 330.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.berlattocorretoimoveis.com.br/Inicio/Script/imovel/ametista-do-sul/centro/177/</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0	Área privativa 110,00	Valor R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.000,00		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0										
Área privativa 110,00	Valor R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.000,00											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											
AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00												
 <p>Endereço Rua Piratini, 1216 , Ipiranga</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 104,60</td> <td>Valor R\$ 300.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.952,76</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 12</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.facebook.com/100083702100136/posts/edif%C3%ADcio-get%C3%BAlio-boscardin-apartamento-%C3%A0-venda-rua-piratini-1216-pto-301bairro-863848649748531/</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	Área privativa 104,60	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.952,76		Idade aparente 12	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 104,60	Valor R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.952,76											
Idade aparente 12	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular											
AMOSTRA 3	R\$ 320.000,00												
 <p>Endereço Rua Arthur Milani, 682 , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 91,00</td> <td>Valor R\$ 320.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.516,48</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.facebook.com/share/p/1HZPmwovTN/</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 91,00	Valor R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.516,48		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 91,00	Valor R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.516,48											
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular											
AMOSTRA 4	R\$ 325.000,00												
 <p>Endereço Rua Hermínia, 71 , Centro</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 104,81</td> <td>Valor R\$ 325.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.100,85</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.marcoslimaimoveis.com.br/imovel/4608/apartamento-pto-202/1/2</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 104,81	Valor R\$ 325.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.100,85		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 104,81	Valor R\$ 325.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.100,85											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											
AMOSTRA 5	R\$ 360.000,00												
 <p>Endereço Rua Marginal, 547 , São Francisco de Paula</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 93,00</td> <td>Valor R\$ 360.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.870,97</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 5</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://marcoslimaimoveis.com.br/imovel/4605/apartamento-para-venda-em-frederico-westphalen-rs</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	Área privativa 93,00	Valor R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.870,97		Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular		
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 93,00	Valor R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.870,97											
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo Regular											

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 487.000,00
Fator de liquidez	0,6899
Valor de venda forçada	R\$ 336.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 487.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 23 de Fevereiro de 2026

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 operação 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



Fachada



Logradouro



Logradouro

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	fev-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Armando Dezorzi, 279				
Bairro:	Centro	Cidade:	Ametista do Sul	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Privativa (m²)	110,00	Área Total (m²)	-	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				0
Valor total (R\$)	R\$ 330.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.000,00	
Fonte/ telefone:	Berlato Imóveis	- Tel.:	55 98449-9993	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	fev-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Piratini, 1216				
Bairro:	Ipiranga	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	12	
Área Privativa (m²)	101,60	Área Total (m²)	-	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.952,76	
Fonte/ telefone:	Possibilidades Imobiliária	- Tel.:	55 99937-6851	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço. (Reformado).				



Amostra n.º 3		Data	fev-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Arthur Milani, 682				
Bairro:	Centro	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Privativa (m²)	91,00	Área Total (m²)	-	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.516,48	
Fonte/ telefone:	Alcemir Rosa Corretor	- Tel.:	55 99905-0410	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	fev-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Hermínia, 71				
Bairro:	Centro	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Privativa (m²)	104,81	Área Total (m²)	-	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 325.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.100,85	
Fonte/ telefone:	Marcos Lima	- Tel.:	55 3744-3535	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	fev-26	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Marginal, 547				
Bairro:	São Francisco de Paula	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5	
Área Privativa (m²)	93,00	Área Total (m²)	-	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.870,97	
Fonte/ telefone:	Marcos Lima	- Tel.:	55 3744-3535	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.				



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar			Vaga
Aval.	Rua do Comércio, 277	193,15	279,47	3	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,80	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Armando Dezorzi, 279	110,00	-	0	1	1	330.000,00	3.000,00	0,90	1,00	0,93	0,88	1,00	1,00	1,20	2.645,76	2.645,76
2	Rua Piratini, 1216	101,60	-	1	2	1	300.000,00	2.952,76	0,90	0,90	0,92	0,93	1,00	1,00	1,10	2.274,99	2.274,99
3	Rua Arthur Milani, 682	91,00	-	1	2	0	320.000,00	3.516,48	0,90	0,90	0,91	0,96	1,00	1,00	1,10	2.762,41	2.762,41
4	Rua Herminia, 71	104,81	-	1	3	0	325.000,00	3.100,85	0,90	0,90	0,93	0,88	1,00	1,00	1,10	2.276,35	2.276,35
5	Rua Marginal, 547	93,00	-	1	2	1	360.000,00	3.870,97	0,90	0,90	0,91	0,83	1,00	1,00	1,10	2.652,83	2.652,83
								Unitário seco médio	3.288,21							2.522,47	2.522,47

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%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			12,48%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.522,47
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.279,21
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.765,73

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2522,47	
Desvio Padrão	229,9907802	
Coefficiente de Variação	9,117689979	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.679,84	0,0624
Limite Inferior (R\$/m²)	2.365,10	-0,0624
Intervalo de Confiabilidade	12,48%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	193,15
Unitário (R\$/m²)	2.522,47
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	487.215,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	193,15
Unitário (R\$/m²)	2.521,36
Valor de Mercado para Venda (R\$)	487.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	336.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 5.006 - Apto 01 (m²)	487.000,00
	0,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 5.006 - Apto 01 (m²)	336.000,00
	0,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 487.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1.168,80 0,01% ao mês

Manutenção/administração 0,35% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,61% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,44% IPCA 12 meses

Custo financeiro 12,03% ao ano

Total 2 0,95% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,56% 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.

68,99% **R\$ 336.000,00**