

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010371037	Data Solicitação 19/02/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente ELISANE RIBEIRO DA SILVA		CPF/CNPJ 031.608.490-58

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ijuí	Número 593	Complemento Lote 06, Quadra 596	
Bairro Santa Teresa	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93037240
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 86.004	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de São Leopoldo/RS	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 200.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 140.000,00

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 - 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 Pintura
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 45,92
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 45,92
21 - Área Averbada (em m²) 45,92	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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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) 300,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	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 86.004 do 1º CRI de São Leopoldo/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Há uma divergência entre a numeração predial constante na matrícula e no IPTU (n.º593) e a verificado no local (n.º418). A localização do imóvel foi confirmada através do geoportal do município.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Capitão Fabre, 62 , Santa Teresa	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 65,00	Valor R\$ 380.000,00	Qtd. Vagas 2
		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 329,80	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://nilouebel.com.br/imovel/casa-santa-teresa-sao-leopoldo-rs-2-quartos-65m2-CA3675			
AMOSTRA 2				R\$ 235.000,00
	Endereço Rua Ijuí, 587 , Santa Teresa	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 66,00	Valor R\$ 235.000,00	Qtd. Vagas 2
		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-sao-leopoldo-santa-teresa-66m2-RS235000/Id-36072886/			
AMOSTRA 3				R\$ 310.000,00
	Endereço Rua Santa Rosa, 627 , Santa Teresa	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 70,00	Valor R\$ 310.000,00	Qtd. Vagas 2
		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-sao-leopoldo-santa-teresa-300m2-RS310000/Id-35636502/#leads-35636502			
AMOSTRA 4				R\$ 362.000,00
	Endereço Rua Passo Fundo, 121 , Santa Teresa	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 90,00	Valor R\$ 362.000,00	Qtd. Vagas 2
		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 312,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-sao-leopoldo-santa-teresa-312m2-RS362000/Id-30315726/			
AMOSTRA 5				R\$ 286.200,00
	Endereço Rua Mercúrio, 172 , Santa Teresa	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 81,00	Valor R\$ 286.200,00	Qtd. Vagas 2
		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-sao-leopoldo-santa-teresa-400m2-RS286200/Id-30064385/#leads-30064385			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 140.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

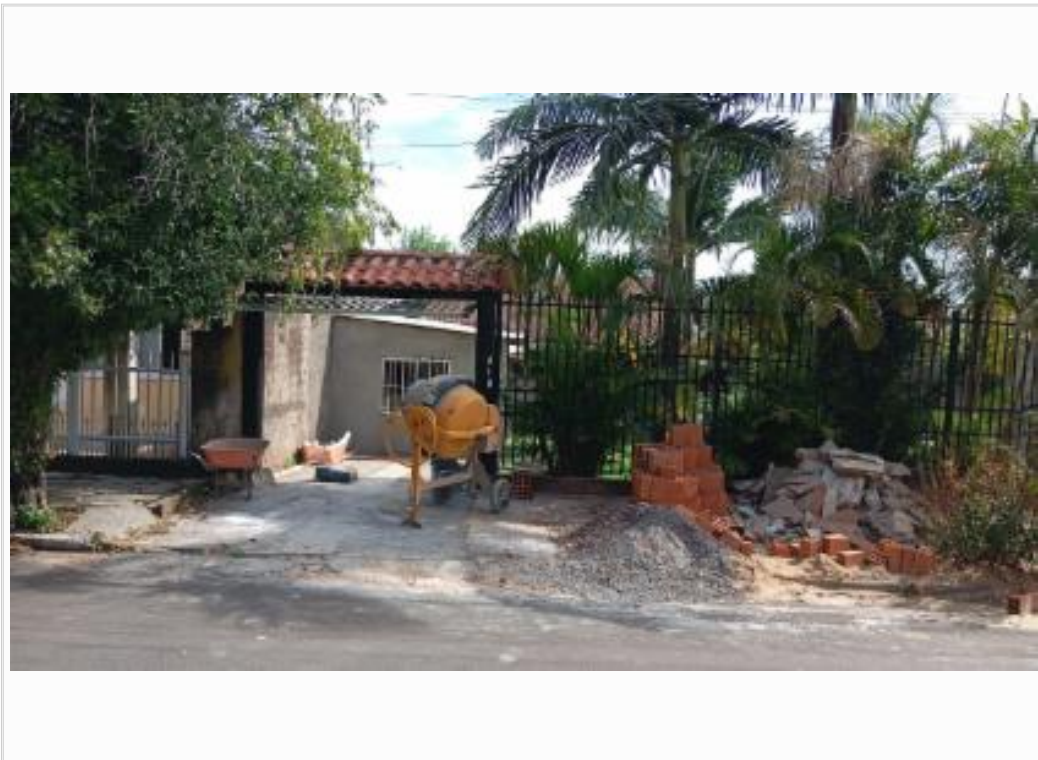
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 24 de Fevereiro 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 será acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A operação tem por finalidade operar 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



Fachada



Fachada



Fachada



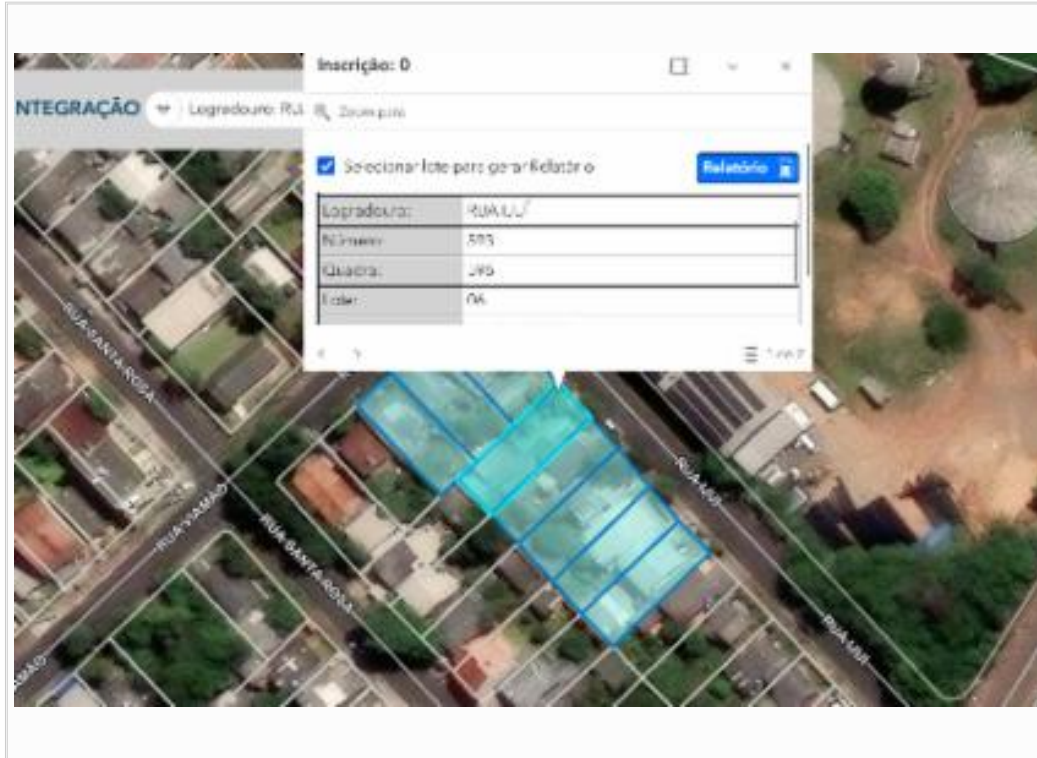
Logradouro



Logradouro




Croqui de amostras





Croqui - Geoportals


ELEMENTOS COMPARATIVOS

		Amostra n.º 1		Data fev-26		
	Empreendimento:		Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Capitão Fabre		Nº :	62	
	Bairro:	Santa Teresa	Cidade:	São Leopoldo	UF: RS	
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	65,00		Área de Terreno (m²)	329,80	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.846,15	
	Fonte/ telefone:	Nilo Uebel Imobiliária - Tel.: 51 3592-3293		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.					

		Amostra n.º 2		Data fev-26		
	Empreendimento:		Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Ijuí		Nº :	587	
	Bairro:	Santa Teresa	Cidade:	São Leopoldo	UF: RS	
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15	
	Área Construída (m²)	66,00		Área de Terreno (m²)	150,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 235.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.560,61	
	Fonte/ telefone:	Re/max - Tel.: 51 99166-3000		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.					

		Amostra n.º 3		Data fev-26		
	Empreendimento:		Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Santa Rosa		Nº :	627	
	Bairro:	Santa Teresa	Cidade:	São Leopoldo	UF: RS	
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15	
	Área Construída (m²)	70,00		Área de Terreno (m²)	300,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 310.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.428,57	
	Fonte/ telefone:	Auxiliadora predial - Tel.: 51 3099-4848		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.					

		Amostra n.º 4		Data fev-26		
	Empreendimento:		Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Passo Fundo		Nº :	121	
	Bairro:	Santa Teresa	Cidade:	São Leopoldo	UF: RS	
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20	
	Área Construída (m²)	90,00		Área de Terreno (m²)	312,00	
	N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 362.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.022,22	
	Fonte/ telefone:	Berté imóveis - Tel.: 51 99246-1755		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.					

		Amostra n.º 5		Data fev-26		
	Empreendimento:		Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Mercúrio		Nº :	172	
	Bairro:	Santa Teresa	Cidade:	São Leopoldo	UF: RS	
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20	
	Área Construída (m²)	81,00		Área de Terreno (m²)	400,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 286.200,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.533,33	
	Fonte/ telefone:	Foxter cia imobiliária - Tel.: 51 3083-7700		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e 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
<i>Aval.</i>	Rua Ijuí, 593	45,92	300,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Capitão Fabre, 62	65,00	329,80	2	2	0	380.000,00	5.846,15	0,95	1,00	1,04	0,94	1,00	0,99	1,00	5.301,66	5.301,66
2	Rua Ijuí, 587	66,00	150,00	2	2	0	235.000,00	3.560,61	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,09	1,00	3.840,06	3.840,06
3	Rua Santa Rosa, 627	70,00	300,00	2	2	0	310.000,00	4.428,57	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	4.412,08	4.412,08
4	Rua Passo Fundo, 121	90,00	312,00	2	3	0	362.000,00	4.022,22	0,95	1,00	1,09	1,08	1,00	1,00	1,00	4.441,31	4.441,31
5	Rua Mercúrio, 172	81,00	400,00	2	2	0	286.200,00	3.533,33	0,95	1,00	1,07	1,08	1,00	0,96	1,00	3.732,69	3.732,69
								Unitário seco médio	4.278,18							4.345,56	4.345,56

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
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			19,66%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.345,56
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.649,23
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.041,89

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4345,56	
Desvio Padrão	624,2704567	
Coefficiente de Variação	14,36570763	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.772,71	0,0983
Limite Inferior (R\$/m²)	3.918,41	-0,0983
Intervalo de Confiabilidade	19,66%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	45,92
Unitário (R\$/m²)	4.345,56
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	199.548,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	45,92
Unitário (R\$/m²)	4.355,40
Valor de Mercado para Venda (R\$)	200.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	140.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	480,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,57% 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 = 1,52% 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.

70,00% **R\$ 140.000,00**