

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010467803	Data Solicitação 03/08/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente TIAGO RUBIN ROSSATTO	CPF/CNPJ 013.366.740-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ernesto Fernandes	Número 98	Complemento	
Bairro Wilson	Município Sant'Ana do Livramento	UF RS	CEP 97578434
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.419	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Sant'Ana do Livramento	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
151,85m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.964,88/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 450.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 311.000,00

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) 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 Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 151,85
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 151,85
21 - Área Averbada (em m²) 151,85	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	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	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 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

420,00

04 - Testada/Frente (em metros)

17,50

05 - Fundos (em metros)

17,50

06 - Lado Direito (em metros)

24,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24,00

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 12.419 do 1º CRI da comarca de Livramento/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\$ 290.000,00



Endereço			
Rua General David Martins, S/N , Km 5			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	1
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 290.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
490,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.bellezaimoveis.com.br/imovel/2171947/casa-venda-santana-do-livramento-rs-km-5			

AMOSTRA 2

R\$ 650.000,00



Endereço			
Rua Salustiano Maciel, 563 , Umbu			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
162,85	R\$ 650.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
573,30	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://paulasevero.com.br/comprar/rs/santana-do-livramento/umbu/casa/73333041			

AMOSTRA 3

R\$ 390.000,00



Endereço			
Rua Presidente Getúlio Vargas, 214 , Umbu			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
108,00	R\$ 390.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
261,22	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.solarimobiliariavto.com.br/imovel/3243301/casa-venda-santana-do-livramento-rs-armour			

AMOSTRA 4

R\$ 380.000,00



Endereço			
Rua Vitalino Moreira Dávila, 520 , Umbu			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
116,80	R\$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
255,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://paulasevero.com.br/comprar/rs/santana-do-livramento/brasil/casa/73479451			

AMOSTRA 5

R\$ 320.000,00



Endereço			
Rua João Carlos Lobato, 101 , Tabatinga			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
114,00	R\$ 320.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
363,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobiliariainvictabrasil.com.br/imovel/3462472/casa-venda-santana-do-livramento-rs-tabatinga			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	100,00	R\$ 2.900,00	0,90	0,94	-	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 2.453,40
2	162,85	R\$ 3.991,40	0,90	0,97	-	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 3.484,49
3	108,00	R\$ 3.611,11	0,90	1,02	-	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 3.315,00
4	116,80	R\$ 3.253,42	0,90	1,04	-	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 3.045,20
5	114,00	R\$ 2.807,02	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.526,32
		R\$ 3.312,59												R\$ 2.964,88

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.964,88	R\$ 2.075,42	R\$ 3.854,35

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.964,88	R\$ 2.648,91	R\$ 3.280,85
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
461.7846	15.5751	1.53	0.2131

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
151,85	R\$ 2.964,88	R\$ 450.217,34

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 450.217,34
Fator de liquidez	0,6911
Valor de venda forçada	R\$ 311.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 450.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Terça-feira, 11 de Agosto 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



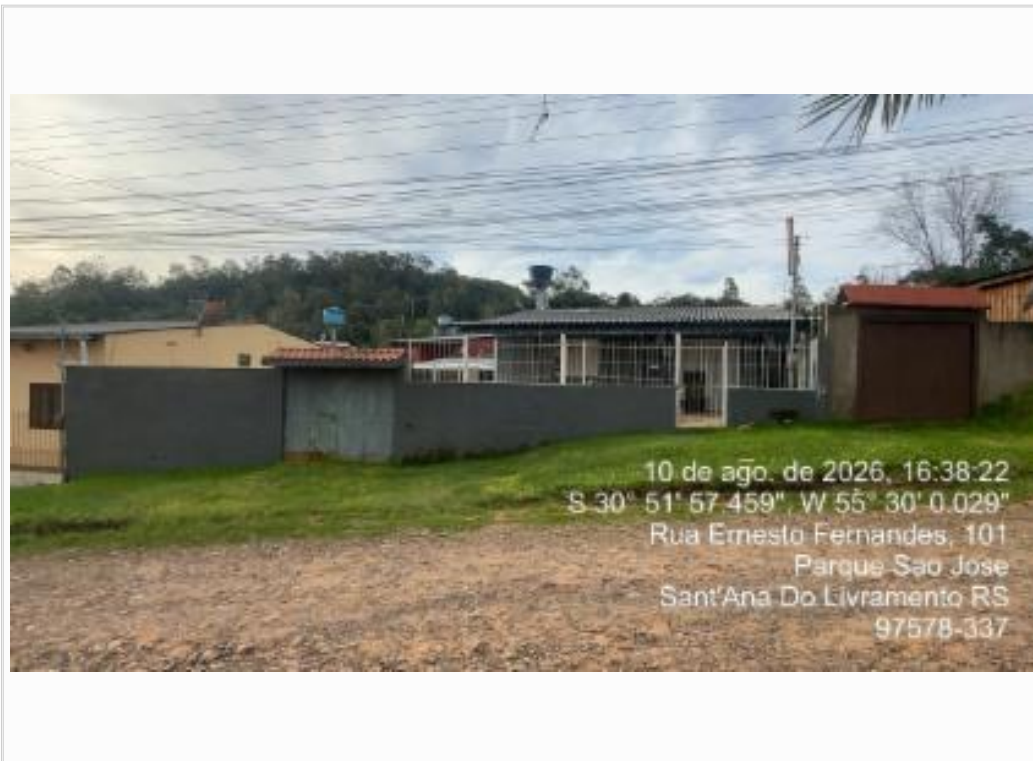
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



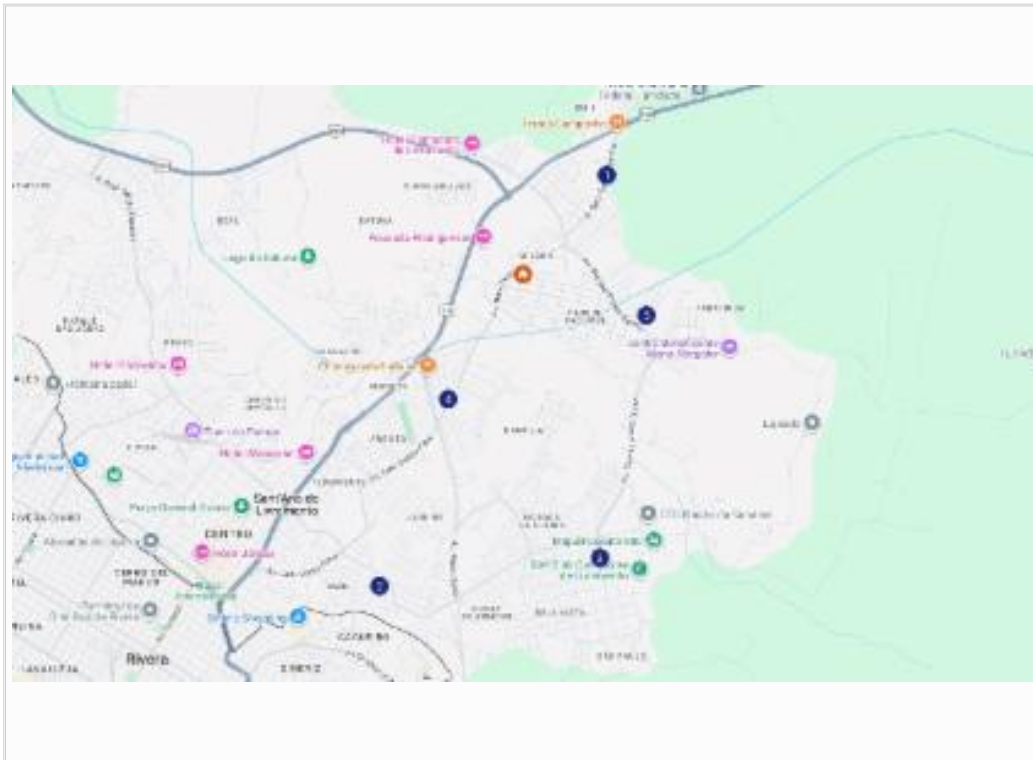
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras