

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010211269	Data Solicitação 12/08/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente CASSIANO SEIXAS DA SILVA	CPF/CNPJ 015.317.360-25	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Aracaju	Número 695	Complemento LT 1721 - QD EI	
Bairro Santa Rita	Município Guaíba	UF RS	CEP 92708190
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12.452	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Guaíba	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
205,23m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 1.950,95/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 400.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 290.000,00

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)

20

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)

205,23

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

205,23

21 - Área Averbada (em m²)

205,23

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 UrbanaÁgua
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 - 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?

Não

05 - Observações

Existe divergência na área construída informada no IPTU (43,09 m²) e a constante na matrícula (205,23 m²). Nos cálculos avaliatórios foi considerada a área da matrícula.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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 12.452 do 1° CRI de Guaíba/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\$ 320.000,00



Endereço
Rua Carlos Nobre, 205 , Santa Rita

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 150,00	Valor R\$ 320.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 330,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.chavesnaiao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-rs-guaiba-jardim-santa-rita-330m2-RS320000/id-5317379/>

AMOSTRA 2

R\$ 750.000,00



Endereço
Avenida Recife, 417 , Santa Rita

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 219,00	Valor R\$ 750.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-santa-rita-bairros-guaiba-219m2-venda-RS750000-id-2752495232/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 340.000,00



Endereço
Avenida Belo Horizonte, 134 , Santa Rita

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 150,00	Valor R\$ 340.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-santa-rita-guaiba-rs-150m2-id-2894539496/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço
Rua Boa Vista, 875 , Santa Rita

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 150,00	Valor R\$ 350.000,00		
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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-santa-rita-guaiba-rs-150m2-id-2902176402/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5R\$ 530.000,00



Endereço

Avenida Osvaldo Jardim, 672 , Santa Rita

Tipo de Imóvel

Qtd. Quartos

Qtd. Banheiros

Qtd. Vagas

Casa

2

1

2

Área privativa

Valor

250,00

R\$ 530.000,00

Idade aparente

Padrão de acabamento

Estado de conservação

20

Médio

Regular

Área do terreno

Padrão terreno

Topografia

200,00

Médio

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rs-guaiba-jardim-santa-rita-200m2-RS530000/id-18685471/

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	150,00	R\$ 2.133,33	0,90	0,88	-	-	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 1.689,60
2	219,00	R\$ 3.424,66	0,90	0,81	-	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 2.496,58
3	150,00	R\$ 2.266,67	0,90	0,94	-	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 1.917,60
4	150,00	R\$ 2.333,33	0,90	0,83	-	-	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 1.743,00
5	250,00	R\$ 2.120,00	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.908,00
		R\$ 2.455,60												R\$ 1.950,95
F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.950,95	R\$ 1.365,67	R\$ 2.536,24

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.950,95	R\$ 1.731,30	R\$ 2.170,61
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
321.0199	16.4545	1.53	0.2252

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
205,23	R\$ 1.950,95	R\$ 400.394,49

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 400.394,49
Fator de liquidez	0,7250
Valor de venda forçada	R\$ 290.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 400.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Quinta-feira, 13 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



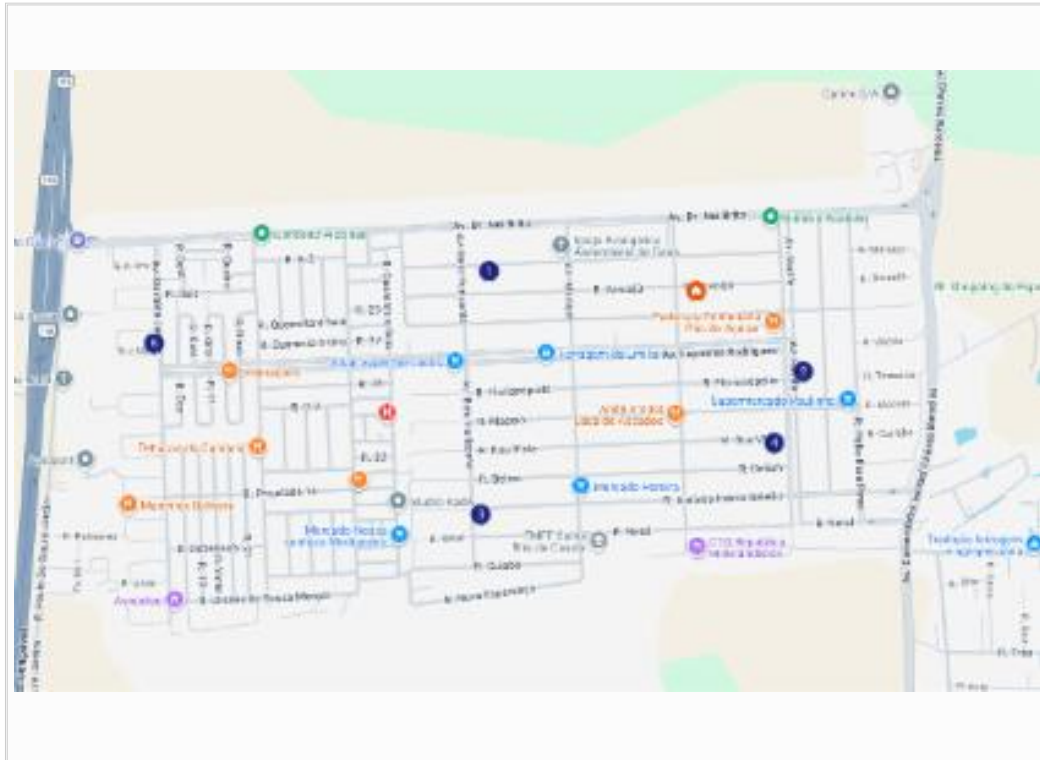
Logradouro



Logradouro



Identificação Predial



Croqui de amostras