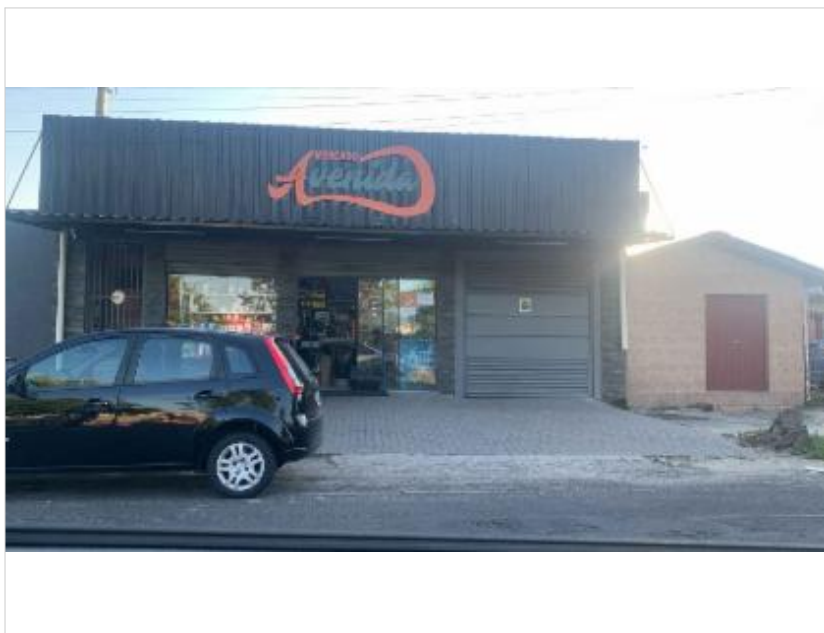


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010373768	Data Solicitação 04/02/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF	CPF/CNPJ 434.354.670-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Vigário José Inácio	Número 214	Complemento Quadra A Lote 21	
Bairro Cohab	Município Parobé	UF RS	CEP 95630000
Tipo do imóvel Prédio Comercial	Matrícula 2161	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Parobé	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****250,00m²****R\$ 565,59/m²****R\$ 141.398,64****ÁREA CONSTRUÍDA****231,02m²****R\$ 1.887,99/m²****R\$ 436.163,20****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 578.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 404.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Misto (Residencial e Comercial)		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30		
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 0		
11 - N° de Banheiros 0		12 - N° de Dormitórios 0		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 231.02		
19 - Área Comum (em m²) 0		20 - Área Total (em m²) 231.02		
21 - Área Averbada (em m²) 231.02		22 - Área não Averbada (em m²) 0		
23 - Face do Imóvel Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Comercial	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosColeta de Lixo
Parque**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Comercial

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 %)**

1

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?

Não

04 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

Não consta informação documentada.

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

14 - Observações

trata-se de imóvel comercial

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

Não

16 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

20 - 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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Não foi fornecido laudo inicial

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 192.000,00



Endereço

R. 20 de Setembro, 80 , Vila Nova

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 192.000,00

Área do terreno

564,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

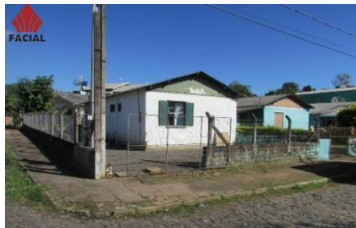
Terreno Plano

URL

<https://www.facial.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Cohab/Parobe/RS/1641>

AMOSTRA 2

R\$ 270.000,00



Endereço

R. Hulda Olwailer, 50 , COHAB

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

90,00

Valor

R\$ 270.000,00

Idade aparente

40

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

266,78

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.facial.com.br/Imovel/Venda/Casa-De-Alvenaria/Cohab/Parobe/RS/1223>

AMOSTRA 3

R\$ 95.750,00



Endereço

Av. Taquara, 0 , Guarujá

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 95.750,00

Área do terreno

221,51

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.facial.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Cohab/Parobe/RS/2034>

AMOSTRA 4

R\$ 265.000,00



Endereço

R. Hulda Olwailer, 81 , COHAB

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

3

Área privativa

120,00

Valor

R\$ 265.000,00

Idade aparente

40

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.facial.com.br/Imovel/Venda/Casa-De-Alvenaria/Cohab/Parobe/RS/1637>

AMOSTRA 5

R\$ 255.000,00



Endereço

R. Valdelirio Weber, 200 , COHAB

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

155,00

Valor

R\$ 255.000,00

Idade aparente

40

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

248,50

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.facial.com.br/Imovel/Venda/Casa-De-Alvenaria/Cohab/Parobe/RS/2113>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,340
1							
2	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
3							
4	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509
5	40	Reparos simples	60	66,67	0,181	20	0,509

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	231,02	R\$ 2.602,31	1,10	0,340	R\$ 1.887,99	R\$ 436.163,20
1						
2	90,00	R\$ 2.326,90	0,90	0,509	R\$ 1.028,26	R\$ 92.543,14
3						
4	120,00	R\$ 2.326,90	0,90	0,509	R\$ 1.028,26	R\$ 123.390,85
5	155,00	R\$ 2.326,90	0,90	0,509	R\$ 1.028,26	R\$ 159.379,85

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	564,00	R\$ 192.000,00	R\$ 340,43	1,50	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,610	S	R\$ 493,28
2	266,78	R\$ 177.456,86	R\$ 665,18	1,10	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 670,50
3	221,51	R\$ 95.750,00	R\$ 432,26	1,40	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	1,370	S	R\$ 532,98
4	250,00	R\$ 141.609,15	R\$ 566,44	1,20	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 611,75
5	248,50	R\$ 95.620,15	R\$ 384,79	1,50	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,500	S	R\$ 519,47

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 565,59	R\$ 395,92	R\$ 735,27

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 565,59	R\$ 515,36	R\$ 615,83
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
73.4127	12.9797	1.53	0.1776

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 565,59	R\$ 141.398,64
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
231,02	R\$ 1.887,99	R\$ 436.163,20

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 577.561,84
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 578.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 404.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 578.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 21 de Fevereiro de 2025



Celso Iazzetti
0600891382

- 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.



vista da fachada



vista da fachada



vista da fachadavizinhos



vista da fachadavizinhos



vista do logradouro



vista do logradouro