

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010435500	Data Solicitação 23/07/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente MILENE BUENO DE LIMA	CPF/CNPJ 504.152.040-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Branca Moglia Tavares	Número 640	Complemento LOTE 04 - QUADRA 06	
Bairro Popular	Município Bagé	UF RS	CEP 96407250
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.958	Núm. Registro de Imóveis 098913	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
500,00m²	260,27m²
R\$ 259,31/m²	R\$ 2.074,72/m²
R\$ 129.655,58	R\$ 539.986,62
VALOR DE MERCADO	
R\$ 670.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 469.000,00	

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)

22

05 - Ano Construção

1987

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

01

11 - N° de Banheiros

03

12 - N° de Dormitórios

04

13 - N° de Vagas Cobertas

02

14 - N° de Vagas Descobertas

00

15 - N° de Vagas Privativas

02

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Madeira

18 - Área Privativa (em m²)

260,27

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

260,27

21 - Área Averbada (em m²)

260,27

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de visita	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Sala de estar	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Suíte	2	Cerâmico	Pintura	Pintura
Banheiro - suíte	2	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura	Madeira
Lavabo	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Depósito	1	Cerâmico	Pintura	Madeira
Área de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Escritório	1	Cerâmico	Pintura	Pintura

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Norte Bairro Taruma, leste bairro São Jorge, sul bairro Mascarenhas e oeste bairro Arvorezinha.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 500,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00

05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 50,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 50,00	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? Não	04 - Observações Matrícula averba construção de forma geral e na averbação 9-25.958 consta acréscimo de 66,52m².
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações IPTU não consta área construída.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	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? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - vistoria externa, sem acompanhante.	02 - Nome Acompanhante Vistoria sem
03 - Contato Telefônico Acompanhante sem	04 - Observações Finais Coordenadas: -31.30664762218148, -54.119683838148944 Área da matrícula N°25958; Construção: 66,52m²; Área estimada no local: Construção: 260,27m²; Casa N°640 situado à Rua Branca Moglia Tavares - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°25958 .

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 150.000,00



Endereço
Rua Armim Rodrigues Pereira, - , São Jorge

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 150.000,00

Área do terreno
500,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
BANCO DE DADOS DA UONO

AMOSTRA 2

R\$ 280.000,00



Endereço
Rua Professora Maria Vasconcellos, - , Popular

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
114,00

Valor
R\$ 280.000,00

Idade aparente
35

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
300,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
BANCO DE DADOS DA UONO

AMOSTRA 3

R\$ 530.000,00



Endereço
Rua Emílio Osório Grillo, - , Popular

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
3

Qtd. Vagas
2

Área privativa
190,00

Valor
R\$ 530.000,00

Idade aparente
20

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
220,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
BANCO DE DADOS DA UONO

AMOSTRA 4

R\$ 310.000,00



Endereço
Rua Associação Riograndense de Imprensa, - , Popular

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
2

Área privativa
118,00

Valor
R\$ 310.000,00

Idade aparente
16

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

Área do terreno
200,00

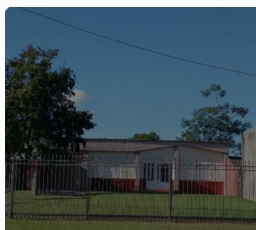
Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
BANCO DE DADOS DA UONO

AMOSTRA 5

R\$ 590.000,00



Endereço São Jorge, - , São Jorge			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 246,00	Valor R\$ 590.000,00		
Idade aparente 24	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL BANCO DE DADOS DA UONO			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	22	Regular	60	36,67	0,025	20	0,216
1							
2	35	Regular	60	58,33	0,025	20	0,380
3	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
4	16	Nova Regular	60	26,67	0,003	20	0,137
5	24	Regular	60	40,00	0,025	20	0,238

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	260,27	R\$ 2.879,20	0,92	0,216	R\$ 2.074,72	R\$ 539.986,62
1						
2	114,00	R\$ 2.879,20	0,92	0,380	R\$ 1.640,51	R\$ 187.018,21
3	190,00	R\$ 2.879,20	1,07	0,193	R\$ 2.486,16	R\$ 472.370,48
4	118,00	R\$ 2.879,20	0,84	0,137	R\$ 2.097,13	R\$ 247.461,18
5	246,00	R\$ 2.879,20	0,92	0,238	R\$ 2.016,24	R\$ 495.995,14

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	500,00	R\$ 150.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 270,00
2	300,00	R\$ 92.981,79	R\$ 309,94	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 259,42
3	220,00	R\$ 57.629,52	R\$ 261,95	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 212,18
4	200,00	R\$ 62.538,82	R\$ 312,69	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 292,68
5	300,00	R\$ 94.004,86	R\$ 313,35	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 262,27

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 259,31	R\$ 181,52	R\$ 337,10

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 259,31	R\$ 239,19	R\$ 279,43
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
29.4017	11.3384	1.53	0.1552

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
500,00	R\$ 259,31	R\$ 129.655,58
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
260,27	R\$ 2.074,72	R\$ 539.986,62

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 669.642,21
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 670.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 469.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 670.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 15 de Setembro de 2026



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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.

31/07/2026 16:41

31°18'28"S / 54°7'1"W



Entrada da rua Branca Moglia Tavares com a rua Ovídio Candiota (ruas sem placas de identificação)

31/07/2026 16:42

31°18'27"S / 54°7'1"W



Entrada da rua Branca Moglia Tavares com a rua Ovídio Candiota (ruas sem placas de identificação)

31/07/2026 16:43

31°18'25"S / 54°7'5"W



Rua Branca Moglia Tavares (rua sem placas de identificação)

31/07/2026 16:44

31°18'23"S / 54°7'10"W



Fachada do imóvel (casa com vestígio de desocupada, pois a jardinagem está precária e com diversas correspondências acumuladas na janela).

31/07/2026 16:45

31°18'23"S / 54°7'10"W



Fachada

31/07/2026 16:45

31°18'23"S / 54°7'10"W



Lateral esquerda vista pela fachada do vizinho.

31/07/2026 16:45

31°18'23"S / 54°7'10"W



Fachada direita

31/07/2026 16:46

31°18'23"S / 54°7'10"W



Fachada esquerda

31/07/2026 16:46

31°18'23"S / 54°7'10"W



Fachada

31/07/2026 16:46

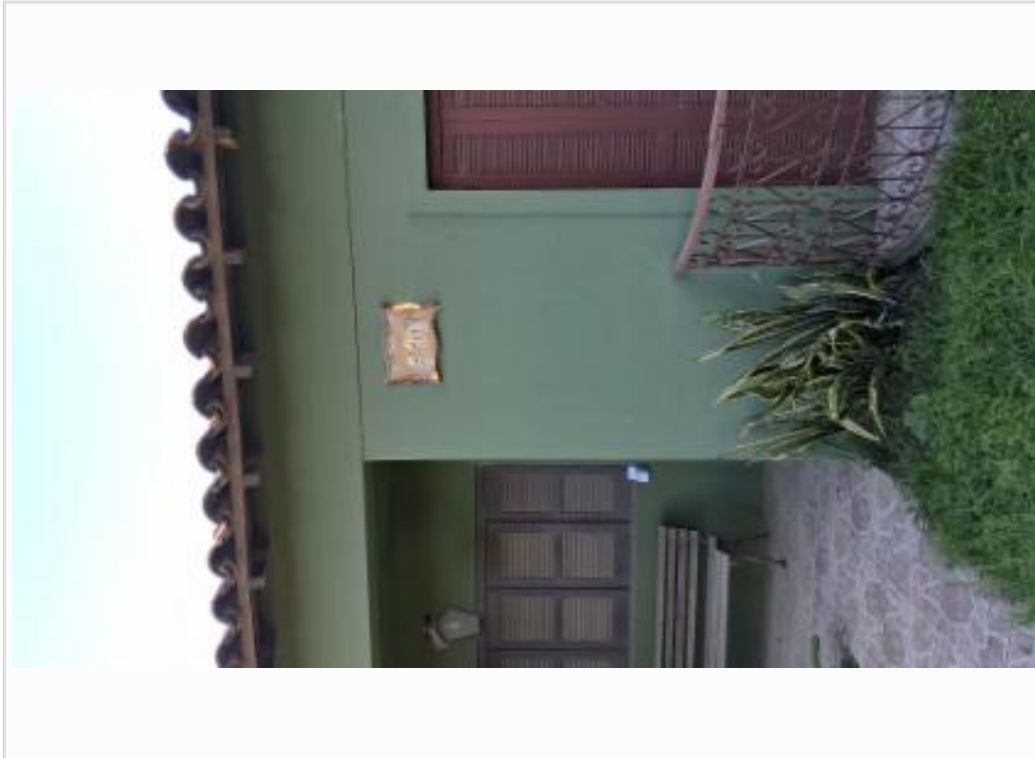
31°18'23"S / 54°7'10"W



Portão fachada

31/07/2026 16:47

31°18'23"S / 54°7'10"W



Número fachada

31/07/2026 16:47

31°18'23"S / 54°7'10"W



Vizinho esquerdo número 630

31/07/2026 16:48

31°18'23"S / 54°7'11"W



Vizinho direito número 650

31/07/2026 16:49

31°18'23"S / 54°7'11"W



Rua de terra sentido sul

31/07/2026 16:49

31°18'23"S / 54°7'10"W



Vizinho direito número 630

31/07/2026 16:50

31°18'23"S / 54°7'10"W



Rua de terra sentido norte

31/07/2026 16:52

31°18'22"S / 54°7'12"W



Entrada da rua Branca Moglia Tavares com a rua Narciso Sune (ruas sem placas de identificação)



localização.

