

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 584500026006	Data Solicitação 15/05/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Simone Maria Linden	CPF/CNPJ 397.977.320-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Manoel José de Medeiros Bedeco	Número 1708	Complemento	
Bairro Morro do Leôncio	Município Taquara	UF RS	CEP 95600230
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 23.099	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Taquara	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 929.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 650.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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 1		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 1		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 173,83		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 173,83		
21 - Área Averbada (em m²) 173,83		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
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 Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Morro do Leôncio, Jardim do Prado e Centro	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) 405,00	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros) 15,00	06 - Lado Direito (em metros) 27,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 27,00	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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 850.000,00

	Endereço Av. Sebastião Amoretti, s/n , Santa Rosa
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 170,00	Valor R\$ 850.000,00
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 594,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.alternativaimoveis.com/imovel/casa-taquara-4-quartos-170-m/CA0452-SEGY	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 3
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 2 R\$ 800.000,00

	Endereço Rua Tristão Monteiro, s/n , Nossa Senhora de Fátima
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 164,00	Valor R\$ 800.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 311,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.alternativaimoveis.com/imovel/casa-taquara-3-quartos-164-m/CA0770-SEGY?from=sale	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 3 R\$ 1.050.000,00

	Endereço Rua Carlos Kroeff, s/n , Nossa Senhora de Fátima
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 215,00	Valor R\$ 1.050.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.alternativaimoveis.com/imovel/sobrado-taquara-3-quartos-215-m/SO0148-SEGY	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 4
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 4 R\$ 950.000,00

	Endereço Rua Olinda Muller, s/n , Nossa Senhora de Fátima
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 165,00	Valor R\$ 950.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.alternativaimoveis.com/imovel/casa-taquara-3-quartos-165-m/CA0626-SEGY	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 4
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AMOSTRA 5 R\$ 720.000,00

	Endereço Rua Pedro José Müller, s/n , Fogão Gaúcho
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 140,00	Valor R\$ 720.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 392,00	Padrão terreno Médio
URL https://www.alternativaimoveis.com/imovel/casa-taquara-3-quartos-140-m/CA0715-SEGY?from=sale	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Regular
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 929.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 650.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 929.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 23.099 do 1º Registro de Imóveis de Taquara - RS: Terreno com 405,00m² e Construção com 173,83m².
- Informações extraídas do IPTU nº 106750: Áreas não informadas.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 173,83m² e área de 405,00m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$220.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.900,00 a R\$5.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 16 de Julho de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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 analisado, normas ABNT e IBAPE, e de acordo com 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



ID



Rua 1



Rua 2



Vizinho

OS: 584500026006

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Manoel José de Medeiros Bedeco, 1708

Andar:

Complemento: Lote 01 Quadra 04

CEP: 95600-230

Bairro: Morro do Leôncio

Cidade: Taquara - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 173,83Unitário (R\$/ m^2): 5.344,42


Valor (R\$): 929.021,39

Valor adotado (R\$):
929.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Av. Sebastião Amoretti, s/n				
	CEP: 95600-000	Bairro: Santa Rosa	Cidade: Taquara - RS		
	Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alternativa imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3541-0200	
	Área Construída: 170,00 m ²	Data: 15/05/2025	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MzMxMT0zETM				

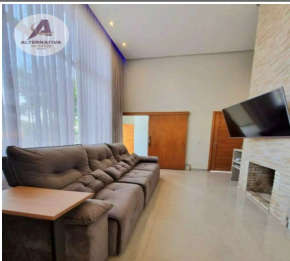
Elemento Comparativo 2

	Endereço: R. Tristão Monteiro, s/n				
	CEP: 95612-002	Bairro: Nossa Sra. de Fátima	Cidade: Taquara - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alternativa imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3541-0200	
	Área Construída: 164,00 m ²	Data: 15/05/2025	Valor: R\$ 800.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QzMxMT0zETM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: R. Carlos Kroeff, s/n				
	CEP: 95612-072	Bairro: Nossa Sra. de Fátima	Cidade: Taquara - RS		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alternativa imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3541-0200	
	Área Construída: 215,00 m ²	Data: 15/05/2025	Valor: R\$ 1.050.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UzMxMT0zETM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: R. Olinda Müller, s/n				
	CEP: 95612-116	Bairro: Fogão Gaúcho	Cidade: Taquara - RS		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alternativa imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3541-0200	
	Área Construída: 165,00 m ²	Data: 15/05/2025	Valor: R\$ 950.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YzMxMT0zETM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: R. Pedro José Müller, s/n				
	CEP: 95612-310	Bairro: Fogão Gaúcho	Cidade: Taquara - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Alternativa imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3541-0200	
	Área Construída: 140,00 m ²	Data: 15/05/2025	Valor: R\$ 720.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=czMxMT0zETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	850.000,00	170,00	0,9	4.500,00	75	1,0499	1,2375	0,9944	0,8964	1,0000	1,0000	478,75	4.978,75	1,1064	4.978,75
2	800.000,00	164,00	0,9	4.390,24	75	1,0000	1,2375	0,9856	1,0572	1,0000	1,0000	969,61	5.359,85	1,2209	5.359,85
3	1.050.000,00	215,00	0,9	4.395,35	75	1,0000	1,2375	1,0546	1,0933	1,0000	1,0000	1.432,92	5.828,27	1,3260	5.828,27
4	950.000,00	165,00	0,9	5.181,82	75	1,0000	1,0933	0,9871	1,0179	1,0000	1,0000	388,23	5.570,05	1,0749	5.570,05
5	720.000,00	140,00	0,9	4.628,57	75	1,0000	1,2375	0,9473	0,9516	1,0000	1,0000	356,64	4.985,21	1,0771	4.985,21
AV		173,83													5.344,42

Resumo dos Resultados

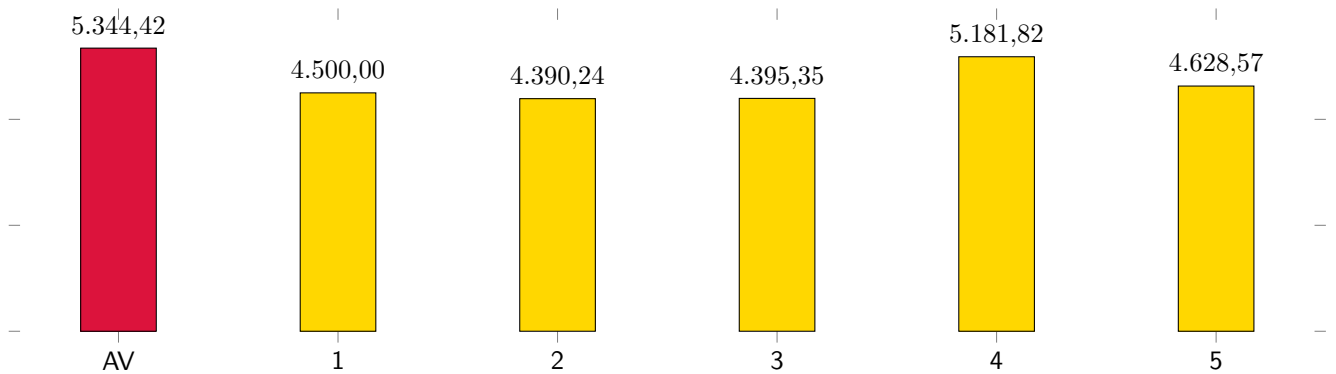
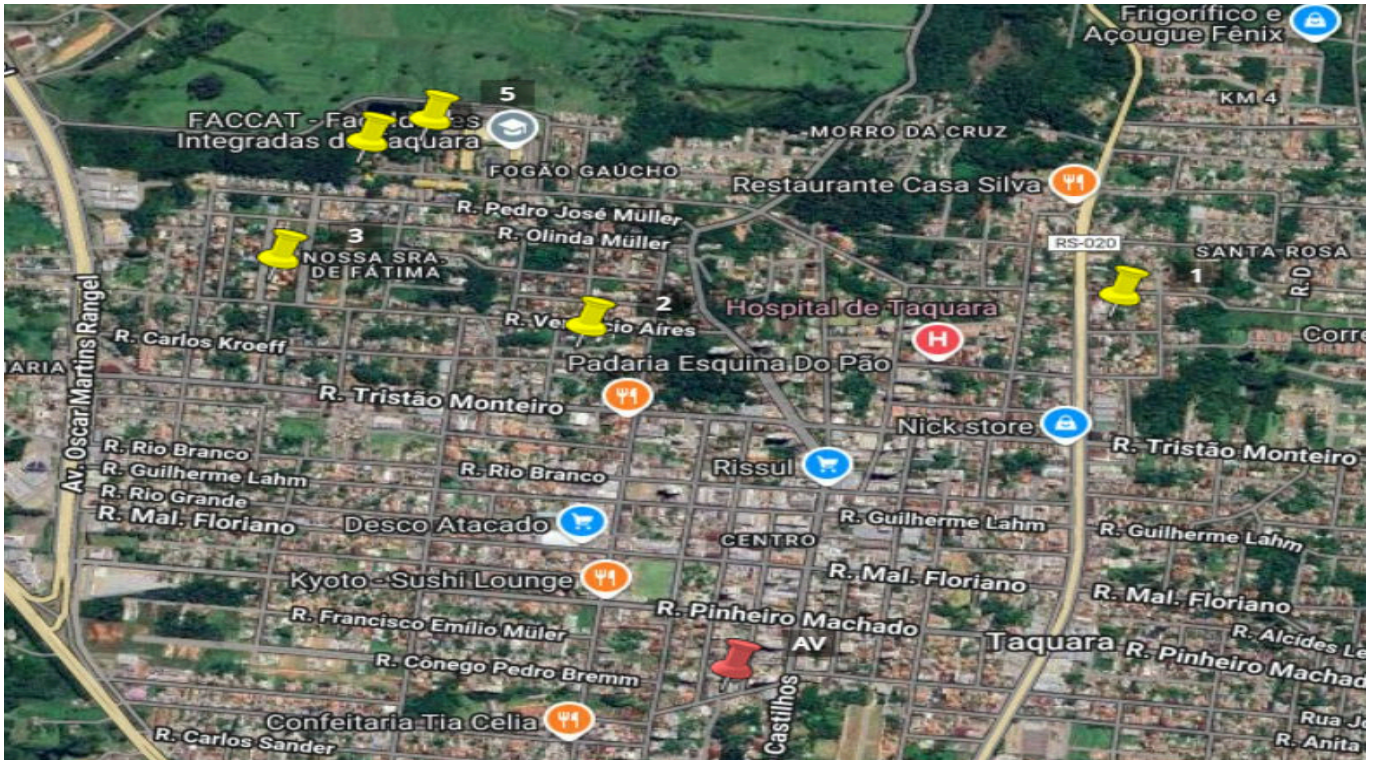
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.344,42	370,27	6.947,75	3.741,10	6,93	9,50	929.021,39

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

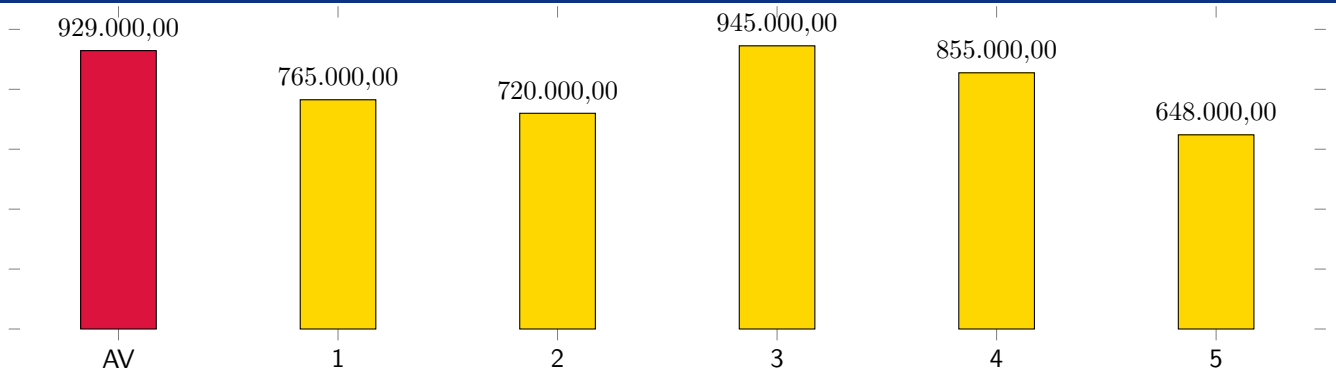
R\$ 929.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta