

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010395875</b>	Data Solicitação <b>17/09/2024</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>Martimiano Do Amaral Neto</b>		CPF/CNPJ <b>644.714.700-00</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Tarumã</b>	Número <b>1058</b>	Complemento <b>Apartamento 101, Edifício Residencial Amaral</b>	
Bairro <b>São Jerônimo</b>	Município <b>Gravataí</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>94055330</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>118.725</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	IPTU

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### ÁREA PRIVATIVA

45,18m<sup>2</sup>

#### VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)

R\$ 4.650,57/m<sup>2</sup>

#### VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 210.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 168.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 12
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 45.18
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 10.54	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 55.72
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 55.72	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Oeste	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 1	<b>02 - Unidades por Andar</b> 1
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 1	<b>04 - N° de Elevadores</b> 1
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Regular

**11 - Infraestrutura**

Interfone

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**Água  
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  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola  
Clínicas/Hospitais  
Parque**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-baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Fração ideal (em %)**

0.2

**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 - Trata-se de solicitação externa.

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria Externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria Externa

**04 - Observações Finais**

Avaliação válida para o Apartamento 101, situado no térreo, integrante do Edifício Residencial Amaral, situado à Rua Tarumã, nº 1058, Rua Tarumã, Município de Gravataí - RS.

Dados extraídos da Matrícula nº 118725 Registro de Imóveis de Gravataí - RS e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O apartamento possui área privativa de 45,18m<sup>2</sup>, área comum de 10,54m<sup>2</sup>, área total de 55,72m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,197655%.

Conforme DECRETO Nº 57.626, DE 21 DE MAIO DE 2024, Gravataí é uma das cidades para as quais foi determinado situação de emergência, pelo prazo de 180 dias.

Trata-se de uma vistoria e externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 265.000,00**


Endereço  
**Rua Annibal Carlos Kessler, 211 , Moradas do Sobrado**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>55,00</b>	Valor <b>R\$ 265.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 4.818,18</b>	
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-moradas-do-sobrado-bairros-gravatani-com-garagem-55m2-venda-RS265000-id-2743671651/>

**AMOSTRA 2**
**R\$ 320.000,00**


Endereço  
**Rua Palmeiras, 130 , Vera Cruz**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>50,00</b>	Valor <b>R\$ 320.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 6.400,00</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vera-cruz-bairros-gravatani-com-garagem-50m2-venda-RS320000-id-2732329537/>

**AMOSTRA 3**
**R\$ 285.000,00**


Endereço  
**Rua José Azevedo Ussan, 281 , São Vicente**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>55,00</b>	Valor <b>R\$ 285.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.181,82</b>	
Idade aparente <b>6</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-vicente-bairros-gravatani-com-garagem-55m2-venda-RS285000-id-2518457891/>

**AMOSTRA 4**
**R\$ 280.000,00**


Endereço  
**Rua Carlos Barbosa, 0 , Vera Cruz**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>55,00</b>	Valor <b>R\$ 280.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.090,91</b>	
Idade aparente <b>10</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vera-cruz-bairros-gravatani-com-garagem-55m2-venda-RS280000-id-2739854347/>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 298.000,00**


Endereço  
**Rua Norberto Lessa, 290 , Salgado Filho**

Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>54,00</b>	Valor <b>R\$ 298.000,00</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 5.518,52</b>	
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-salgado-filho-bairros-gravatani-com-garagem-54m2-venda-RS298000-id-2743431899/>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	55,00	R\$ 4.818,18	0,90	0,95	1,03	1,05	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 4.466,45
2	50,00	R\$ 6.400,00	0,90	0,95	0,98	1,03	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 5.529,60
3	55,00	R\$ 5.181,82	0,90	0,90	0,95	1,05	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 4.197,27
4	55,00	R\$ 5.090,91	0,90	0,95	0,98	1,05	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.490,18
5	54,00	R\$ 5.518,52	0,90	0,95	0,92	1,05	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 4.569,33
<b>R\$ 5.401,89</b>														<b>R\$ 4.650,57</b>

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.650,57</b>	<b>R\$ 3.255,40</b>	<b>R\$ 6.045,74</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 4.650,57</b>	<b>R\$ 4.300,94</b>	<b>R\$ 5.000,20</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>510.9778</b>	<b>10.9874</b>	<b>1.53</b>	<b>0.1504</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>45,18</b>	<b>R\$ 4.650,57</b>	<b>R\$ 210.112,70</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 210.112,70</b>
Fator de liquidez	<b>0,8000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 168.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 210.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

---

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Dezembro de 2024



---

**Marcos Fortunato Taveira**

5.068.999.408

- 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 Condomínio



Fachada Condomínio



Identificação Condomínio



Medidor



Medidor



Medidor



Placa da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua



Vizinho Direito



Vizinho Esquerdo