

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010325158</b>	Data Solicitação <b>15/07/2024</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>Juarez Moraes Souza</b>	CPF/CNPJ	

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Sylvio Mottola</b>	Número <b>122</b>	Complemento	
Bairro <b>Hípica</b>	Município <b>Porto Alegre</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>91787199</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>213899</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>3</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
250,00m <sup>2</sup>	165,00m <sup>2</sup>
R\$ 700,02/m <sup>2</sup>	R\$ 2.136,58/m <sup>2</sup>
R\$ 175.004,61	R\$ 352.536,28
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 528.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 369.000,00	

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

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 20
<b>05 - Ano Construção</b> .	<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> 2	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 165
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 165
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 165	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Sul	

**24 - Cômodos**

<b>Tipo de cômodo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Acabamento piso</b>	<b>Acabamento parede</b>	<b>Acabamento forro/teto</b>
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Madeira
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Madeira
Banheiro	2	Cerâmica	Pintura	Madeira
Dispensa	1	Cerâmica	Pintura	Madeira
Garagem	1	Cerâmica	Pintura	Madeira
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Pintura	Madeira

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**

 Água  
 Energia Elétrica  
 Esgoto Sanitário  
 Fossa  
 Iluminação Pública  
 Pavimentação  
 Telefone

**03 - Tipo de Pavimentação**

Paralelepípedo

**04 - Restritivos**

Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

 Segurança  
 Centro Comercial  
 Ônibus  
 Coleta de Lixo  
 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-baixo

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO**
**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**

250

**04 - Testada/Frente (em metros)**

10

**05 - Fundos (em metros)**

10

**06 - Lado Direito (em metros)**

25

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

25

**08 - Fração ideal (em %)**

100

**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 - Vistoria externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

.

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

.

**04 - Observações Finais**

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos ocupantes. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Características internas do imóvel foram retiradas do laudo anterior de numeração 19510363. Avaliando fora da área de risco.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 342.000,00**

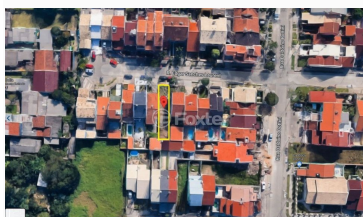
**Endereço**  
**Rua Michael Motta Seelig, 0 , Hípica**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>112,46</b>	<b>R\$ 342.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>30</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>129,66</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**  
<https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/180376>
**AMOSTRA 2**
**R\$ 133.000,00**

**Endereço**  
**Rua Edgar Sanches Laurent, 0 , Hípica**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Terreno - Lote</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Área privativa	Valor
<b>15,75</b>	<b>R\$ 133.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>0</b>		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>157,85</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**  
[foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/218203](https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/218203)
**AMOSTRA 3**
**R\$ 140.000,00**

**Endereço**  
**Rua Elvira Dendena, 0 , Hípica**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 140.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>190,75</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**  
<https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/262401>
**AMOSTRA 4**
**R\$ 710.000,00**

**Endereço**  
**Rua Canísio Binsfeld, 0 , Hípica**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>170,00</b>	<b>R\$ 710.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>20</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>217,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**  
<https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/221337>
**AMOSTRA 5**
**R\$ 349.000,00**


Endereço <b>Rua Antônio Ribeiro Messias, 0 , Hípica</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>1</b>
Área privativa <b>99,00</b>	Valor <b>R\$ 349.000,00</b>		
Idade aparente <b>25</b>	Padrão de acabamento <b>Baixo</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
Área do terreno <b>125,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/244695">https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/244695</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>II</b>	Grau de fundamentação <b>III</b>
--	-------------------------------	-------------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	60	33,33	0,231	20	0,185
1	30	Nova Regular	60	50,00	0,375	20	0,300
2							
3							
4	20	Nova Regular	60	33,33	0,211	20	0,169
5	25	Nova Regular	60	41,67	0,288	20	0,230

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	165,00	R\$ 2.450,07	1,07	0,185	R\$ 2.136,58	R\$ 352.536,28
1	112,46	R\$ 2.450,07	1,21	0,300	R\$ 2.075,21	R\$ 233.378,04
2	15,75					
3						
4	170,00	R\$ 2.450,07	1,56	0,169	R\$ 3.176,17	R\$ 539.949,37
5	99,00	R\$ 2.450,07	1,21	0,230	R\$ 2.282,73	R\$ 225.990,29

**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	129,66	R\$ 108.621,96	R\$ 837,74	1,00	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,910	S	R\$ 686,11
2	157,85	R\$ 133.000,00	R\$ 842,57	1,00	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,930	S	R\$ 705,23
3	190,75	R\$ 140.000,00	R\$ 733,94	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,950	S	R\$ 627,52
4	217,00	R\$ 170.050,63	R\$ 783,64	1,00	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,970	S	R\$ 684,12
5	125,00	R\$ 123.009,71	R\$ 984,08	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	0,900	S	R\$ 797,10

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Testada), F5 (Vegetação), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 700,02</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 490,01</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 910,02</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

Nº elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 700,02</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 657,90</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 742,13</b>
Desvio padrão <b>61.5514</b>	Coef. Variação <b>8.7928</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.1203</b>

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>250,00</b>	<b>R\$ 700,02</b>	<b>R\$ 175.004,61</b>
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>165,00</b>	<b>R\$ 2.136,58</b>	<b>R\$ 352.536,28</b>

## QUADRO DE RESUMO

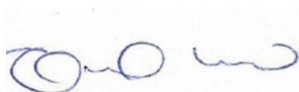
Valor de avaliação	<b>R\$ 527.540,90</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 528.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6989</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 369.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 528.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 18 de Julho de 2024



**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.

17/07/2024 14:21

30°9'42"S / 51°10'20"W



Fachada

17/07/2024 14:19

30°9'41"S / 51°10'25"W



Logradouro

17/07/2024 14:19

30°9'42"S / 51°10'25"W



Vista da rua

17/07/2024 14:21

30°9'42"S / 51°10'19"W



Vista da rua

17/07/2024 14:21

30°9'42"S / 51°10'20"W



Vista da rua

17/07/2024 14:21

30°9'42"S / 51°10'20"W



Vizinho a esquerda

17/07/2024 14:21

30°9'42"S / 51°10'19"W



Vizinho a direita



Croqui de localização das amostras



Lote