

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010471220</b>	Data Solicitação <b>07/10/2025</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>DANIEL JOÃO DE OLIVEIRA</b>		CPF/CNPJ <b>729.325.540-34</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Bandeirantes</b>	Número <b>660</b>	Complemento <b>Sobrado 04</b>	
Bairro <b>Bom Princípio</b>	Município <b>Gravataí</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>94070060</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>129.206</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01º CRI GRAVATAI - RS</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 450.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 315.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Sobrado	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Desabitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 1
<b>05 - Ano Construção</b> -	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<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> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 2	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 2
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 69,88
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 69,88
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 69,88	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala	1	Porcelanato	Alvenaria com pintura	Laje com pintura
Dormitório	2	Vinílico	Alvenaria com pintura	Laje com pintura
Cozinha	1	Porcelanato	Revestimento cerâmico	Laje com pintura
Banheiro	2	Porcelanato	Revestimento cerâmico	Laje com pintura
Área de serviços	1	Cerâmico	Revestimento cerâmico	Laje com pintura

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Anti-Pó	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> -	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Irregular
<b>03 - Área (em m²)</b> 149,26	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 11,63
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 0,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 0,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 0,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não
<b>05 - Observações</b> IPTU não apresenta as áreas do imóvel.	<b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim
<b>07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Não	<b>08 - Observações</b> Trata-se de imóvel isolado.
<b>09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>13 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - -	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> -
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	<b>04 - Observações Finais</b> -

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1** R\$ 419.000,00

	Endereço <b>Rua Adão Filho, 141 , Parque Ipiranga</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>65,00</b>	Valor <b>R\$ 419.000,00</b>
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>88,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://ablimobiliaria.com.br/imovel/casa-sobrado-semi-mobiliado-a-venda-em-gravatá-cachoeirinha-morada-do-vale-i-terra-nova-gravatá-ibiza/4399">https://ablimobiliaria.com.br/imovel/casa-sobrado-semi-mobiliado-a-venda-em-gravatá-cachoeirinha-morada-do-vale-i-terra-nova-gravatá-ibiza/4399</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 2** R\$ 470.000,00

	Endereço <b>Rua Adão Balno, s/n , Morada do Vale I</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>75,00</b>	Valor <b>R\$ 470.000,00</b>
Idade aparente <b>1</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>100,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://ablimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-a-venda-no-bairro-morada-do-vale-i-terra-nova-ibiza-gravatá-rs/4210">https://ablimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-a-venda-no-bairro-morada-do-vale-i-terra-nova-ibiza-gravatá-rs/4210</a>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo(até 5 anos)</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 3** R\$ 498.000,00

	Endereço <b>Rua Otávio Schemes, s/n , Barnabé</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>72,00</b>	Valor <b>R\$ 498.000,00</b>
Idade aparente <b>1</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>100,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://ablimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-padrão-para-venda-em-salgado-filho-gravatá-rs/2570">https://ablimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-padrão-para-venda-em-salgado-filho-gravatá-rs/2570</a>	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo(até 5 anos)</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 4** R\$ 455.000,00

	Endereço <b>Rua Universo, s/n , Bom Princípio</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>86,00</b>	Valor <b>R\$ 455.000,00</b>
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>120,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-gravatá-bom-princípio-120m2-RS455000/id-13014222/">https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-gravatá-bom-princípio-120m2-RS455000/id-13014222/</a>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AMOSTRA 5** R\$ 424.000,00

	Endereço <b>Rua Ana Rech, 130 , COHAB B</b>
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>
Área privativa <b>76,00</b>	Valor <b>R\$ 424.000,00</b>
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
Área do terreno <b>150,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>
URL <a href="https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-gravatá-cohab-b-RS424000/id-32503610/">https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-gravatá-cohab-b-RS424000/id-32503610/</a>	Qtd. Banheiros <b>3</b>
	Qtd. Vagas <b>2</b>
	Estado de conservação <b>Novo Regular</b>
	Topografia <b>Terreno Plano</b>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 450.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 315.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 450.000,00</b>
--------------------------------------------	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

- Informações extraídas da matrícula nº129.206 do Registro de Imóveis de Gravataí - RS: Terreno com 149,26m² e Construção com 69,88 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 20051719. Documento não apresenta área de terreno e construção
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 69,88 m² e área de terreno de 149,26 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$115.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$5.200,00 a R\$6.900,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Casa averbada como condomínio, porém, verificou-se durante a vistoria que trata-se de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum, somente fração ideal de terreno.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 22 de Outubro de 2025

**Marcos Mansour Chebib Awad**  
5062265096

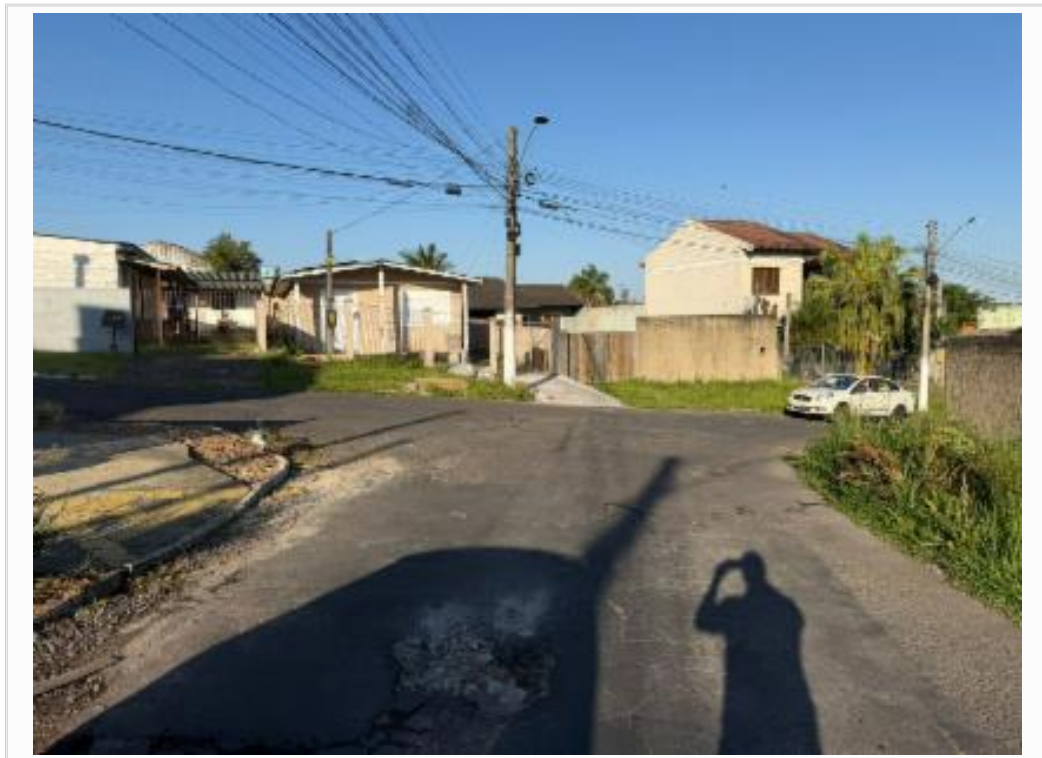
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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



Vista da via



Vista da via



Identificação avaliando



Sala



Banheiro



Cozinha



Área de serviços



Dormitório



Dormitório



Banheiro

OS: 0010471220

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Bandeirantes, 660

Andar:

Complemento: Sobrado 04

CEP: 94070-060

Bairro: Bom Princípio

Cidade: Gravataí - RS

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: A


**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 69,88Unitário (R\$/ $m^2$ ): 6.445,56

Valor (R\$): 450.415,51


Valor adotado (R\$):  
450.000,00

OS: 0010471220


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Adams Filho, 141				
	CEP: 94110-030	Bairro: Parque Ipiranga	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: abl imobiliária	Contato:	Telefone: (51) 9992-00071		
	Área Construída: 65,00 m <sup>2</sup>	Data: 10/10/2025	Valor:R\$ 419.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IjM0ET00ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IjM0ET00ITM</a>				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Adão Bairo, S/N				
	CEP: 94080-410	Bairro: Morada do Vale I	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: abl imobiliária	Contato:	Telefone: (51) 9992-00071		
	Área Construída: 75,00 m <sup>2</sup>	Data: 10/10/2025	Valor:R\$ 470.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MjM0ET00ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MjM0ET00ITM</a>				

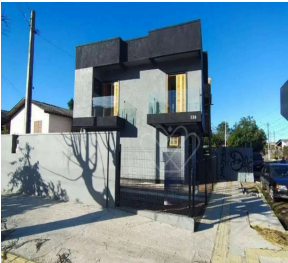
Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Otávio Schemes, S/N				
	CEP: 94155-000	Bairro: Barnabé	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: abl imobiliária	Contato:	Telefone: (51) 9992-00071		
	Área Construída: 72,00 m <sup>2</sup>	Data: 10/10/2025	Valor:R\$ 498.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QjM0ET00ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QjM0ET00ITM</a>				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Universo, s/n				
	CEP: 94070-200	Bairro: Bom Princípio	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: ABL IMÓVEIS	Contato:	Telefone: (51) 9939-41870		
	Área Construída: 86,00 m <sup>2</sup>	Data: 10/10/2025	Valor:R\$ 455.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UjM0ET00ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UjM0ET00ITM</a>				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Ana Rech, 130				
	CEP: 94040-170	Bairro: COHAB B	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: GR IMOB	Contato:	Telefone: (51) 2747-2221		
	Área Construída: 76,00 m <sup>2</sup>	Data: 10/10/2025	Valor:R\$ 424.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YjM0ET00ITM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YjM0ET00ITM</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	419.000,00	65,00	0,95	6.123,85	75	1,0282	1,0000	0,9821	1,1207	1,0000	1,0000	759,14	6.882,99	1,1240	6.882,99
2	470.000,00	75,00	0,95	5.953,33	75	1,0000	1,0000	1,0178	1,1250	1,0000	1,0000	850,50	6.803,83	1,1429	6.803,83
3	498.000,00	72,00	0,95	6.570,83	75	1,0000	0,9146	1,0075	1,1136	1,0000	1,0000	375,13	6.945,97	1,0571	6.945,97
4	455.000,00	86,00	0,95	5.026,16	75	1,0282	1,0000	1,0533	1,1123	1,0000	1,0000	938,55	5.964,71	1,1867	5.964,71
5	424.000,00	76,00	0,95	5.300,00	75	1,0282	1,0000	1,0212	1,0199	1,0000	1,0000	330,28	5.630,28	1,0623	5.630,28
AV		69,88													6.445,56

## Resumo dos Resultados

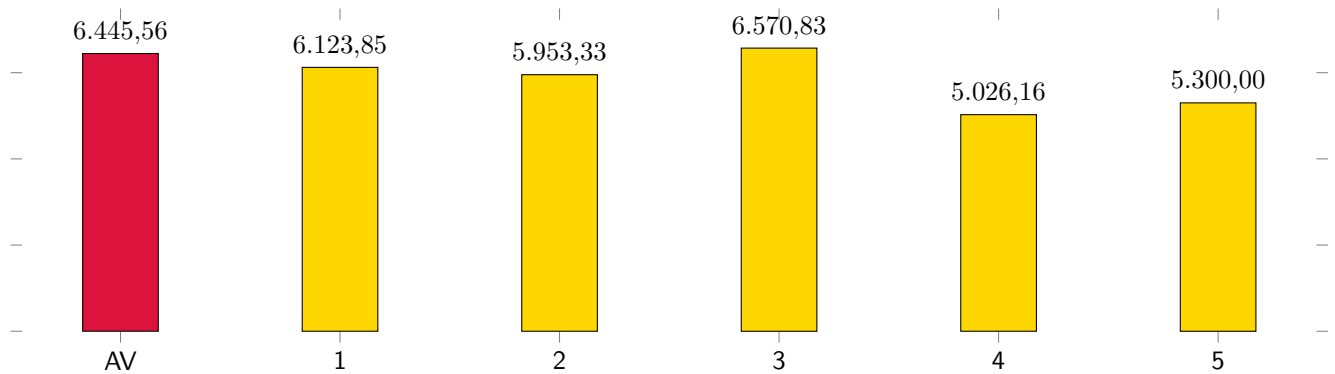
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.445,56	605,13	8.379,22	4.511,89	9,39	12,87	450.415,51

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

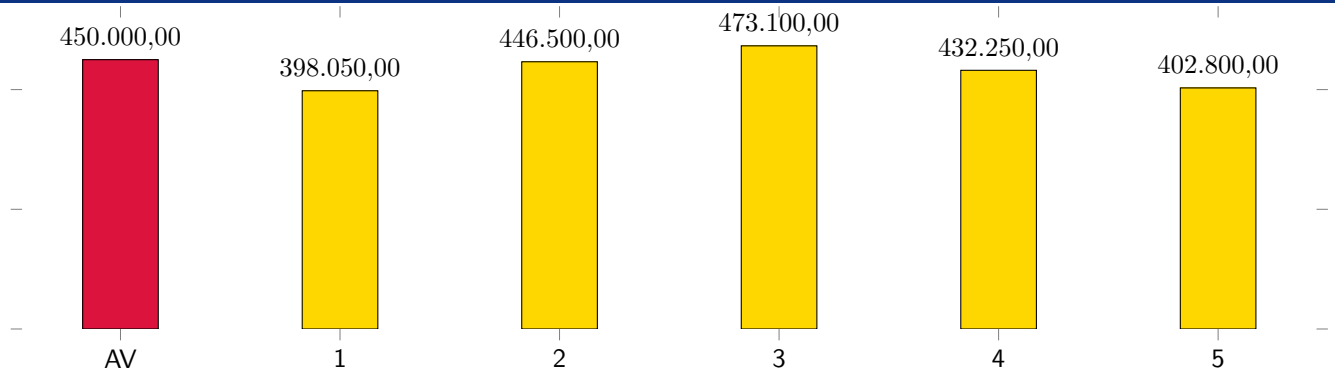
**R\$ 450.000,00**

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta