

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010408028	Data Solicitação 14/01/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente EVERTON ZUCHI		CPF/CNPJ 027.634.660-28

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA MARGINAL DA BR 386	Número 547	Complemento Apto. 101 Bloco 1 Vg. 01 - Residencial Bella Vista	
Bairro SAO FRANCISCO DE PAULA	Município Frederico Westphalen	UF RS	CEP 98400000
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 25.468	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE FREDERICO WESTPHALEN	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

93,10m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 3.551,26/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 331.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 231.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção -	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 93,10
19 - Área Comum (em m²) 9,35	20 - Área Total (em m²) 102,45
21 - Área Averbada (em m²) 102,45	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

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

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 16	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos dois blocos de 4 pavimentos com 4 aptos por pavimento	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Playground	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Comercial	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	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 BR386 separando o bairro do centro da cidade	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração Ideal (em %) 3,55

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
07 - Observações Vistoria externa	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não
09 - Observações Vistoria externa	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não	12 - Observações Vistoria externa
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	14 - Observações Vistoria externa
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
19 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Coordenadas do imóvel: -27.352918115322755, -53.38538801502362 Área da matrícula N°25.468; Fração Ideal: -%; Construção: 93,10m²; Área do IPTU Insc. N°1870: Construção: 102,45m². Área estimada no local: Construção: 93,10m²;	
Apartamento N°101 integrante do Condomínio - situado à Rua Marginal N°547 - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula N°25.468	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Marginal, 547 , São José
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 68,60
	Valor R\$ 250.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.644,31
	Idade aparente 14
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://marcoslimaimoveis.com.br/imovel/3062/apartamento-para-venda-em-frederico-westphalen-rs
AMOSTRA 2	R\$ 330.000,00
	Endereço Rua Marginal, 547 , São José
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 93,10
	Valor R\$ 330.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.544,58
	Idade aparente 14
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.possibilidades.com.br/propriedades/residencial-bella-vista-ii/
AMOSTRA 3	R\$ 385.000,00
	Endereço Rua Brasília, 0 , Boa Esperança
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 86,50
	Valor R\$ 385.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.450,87
	Idade aparente 14
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.duarteimoveisfw.com.br/imovel/residencial-paulo-vi/
AMOSTRA 4	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Venceslau Brás, 0 , Santo Inácio
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 76,04
	Valor R\$ 350.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.602,84
	Idade aparente 14
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.duarteimoveisfw.com.br/imovel/residencial-vo-nicolau/
AMOSTRA 5	R\$ 300.000,00
	Endereço Rua Carlos Gomes, 1409 , Aparecida
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 69,96
	Valor R\$ 300.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.288,16
	Idade aparente 14
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://marcoslimaimoveis.com.br/imovel/3889/apartamento-para-venda-em-frederico-westphalen-rs

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	III

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	68,60	R\$ 3.644,31	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	0,950	S	R\$ 3.115,89
2	93,10	R\$ 3.544,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	S	R\$ 3.190,12
3	86,50	R\$ 4.450,87	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,980	S	R\$ 3.925,67
4	76,04	R\$ 4.602,84	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,950	S	R\$ 3.935,43
5	69,96	R\$ 4.288,16	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,930	S	R\$ 3.589,19
R\$ 4.106,15													R\$ 3.551,26	

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar), F7 (Área), F8 (Fator Extra I), F9 (Fator Extra II), F10 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.551,26	R\$ 2.485,88	R\$ 4.616,64

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.551,26	R\$ 3.284,24	R\$ 3.818,28

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
390.2489	10.989	1.53	0.1504

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
93,10	R\$ 3.551,26	R\$ 330.622,17

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 330.622,17
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 231.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 331.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 15 de Janeiro 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.

14/01/2026 15:30

27°21'9"S / 53°23'9"W



Entrada Condomínio

14/01/2026 15:26

27°21'9"S / 53°23'8"W



Entrada condomínio

14/01/2026 15:55

27°21'11"S / 53°23'7"W



Fachada sul bloco1 - varanda apto 101

14/01/2026 15:56

27°21'10"S / 53°23'7"W



Fachada sul - apto 101 terreo

14/01/2026 15:55

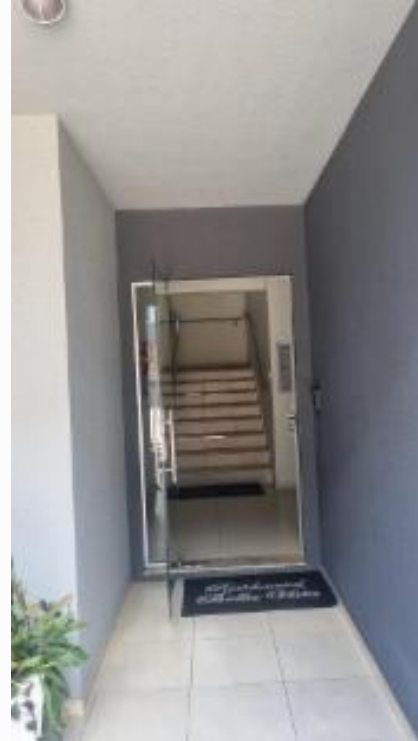
27°21'11"S / 53°23'7"W



Fachada sul - entrada bloco 1 apto 101 a esquerda

14/01/2026 15:56

27°21'10"S / 53°23'7"W



Entrada bloco 1

14/01/2026 16:19

27°21'15"S / 53°23'10"W



Condominio ao fundo

14/01/2026 16:21

27°21'12"S / 53°23'5"W



Rua dos fundos do condominio

14/01/2026 16:22

27°21'7"S / 53°23'3"W



Rua sem saída fachada norte do condomínio



Quadra do condomínio - fachada norte

14/01/2026 15:26

27°21'9"S / 53°23'8"W



Bloco 01 fachada Oeste

14/01/2026 15:26

27°21'9"S / 53°23'8"W



Blocos 1 e 2 Fachada Oeste

14/01/2026 15:26

27°21'9"S / 53°23'8"W



Bloco 1 Fachada Oeste

14/01/2026 15:27

27°21'9"S / 53°23'8"W



Bloco 1 Fachada Oeste

14/01/2026 15:28

27°21'9"S / 53°23'8"W



Acesso veiculos

14/01/2026 15:29

27°21'9"S / 53°23'8"W



Acesso principal Condominio

14/01/2026 15:29

27°21'9"S / 53°23'8"W



Acesso principal com bloco 1 ao fundo

14/01/2026 15:30

27°21'9"S / 53°23'9"W



Rua em frente lado direito

14/01/2026 15:30

27°21'9"S / 53°23'9"W



Rua em frente lado esquerdo

14/01/2026 15:49

27°21'9"S / 53°23'8"W



Estacionamento frente

14/01/2026 15:50

27°21'9"S / 53°23'8"W



Fachada norte bloco 1

14/01/2026 15:54

27°21'10"S / 53°23'7"W



Fachada sul bloco1

14/01/2026 15:55

27°21'11"S / 53°23'8"W



Fachadas sul e oeste bloco 1

14/01/2026 15:55

27°21'11"S / 53°23'8"W



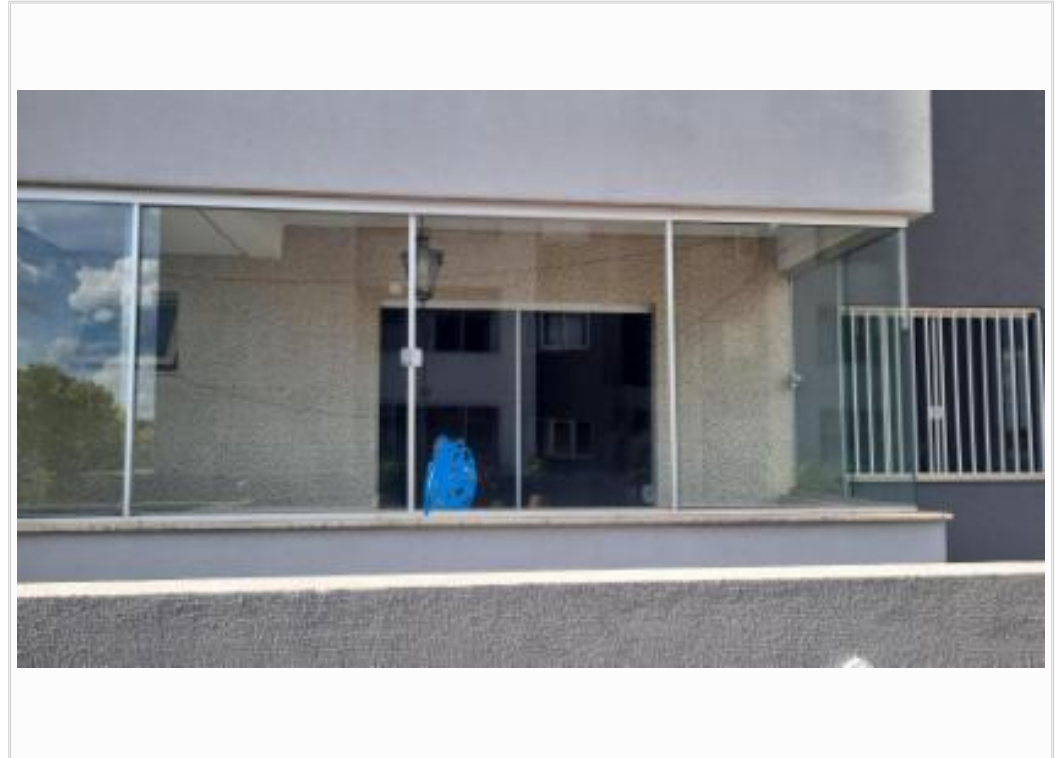
Estacionamento frente

14/01/2026 15:55

27°21'11"S / 53°23'7"W



Estacionamento fundos



Varanda apto 101

14/01/2026 15:57

27°21'10"S / 53°23'7"W



Varanda apto 101 bloco 1

14/01/2026 15:57

27°21'10"S / 53°23'7"W



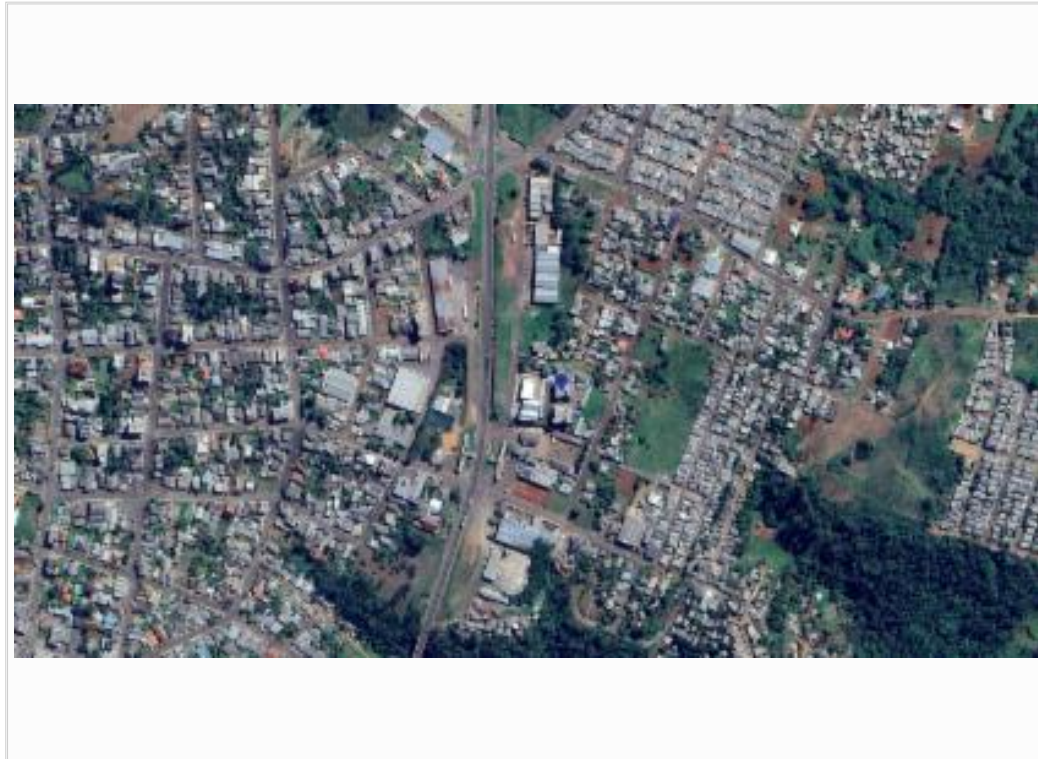
Dormitorios apto 101 - fachada oeste

14/01/2026 16:13

27°21'9"S / 53°23'9"W



Medidor unico de energia



Localização do avaliando



Localização das amostras