

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010545969	Data Solicitação 15/07/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente TATIANA ANTONIAZZI	CPF/CNPJ 982.278.070-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Eurico Gaspar Dutra	Número 906	Complemento AP02		
Bairro Presidente	Município Imbé	UF RS	CEP 95625000	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 168.050	Núm. Registro de Imóveis CNM: 098228.2.0168050-54		

RESUMO



2026/07/18 10:25

Rio Grande do Sul, Brasil

R. Almiro Dias Santana, 805 - Pitangueiras, Santo Antônio da Patrulha - RS, 95500-000, Brasil

Lat -29.841388 Long -50.520103

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

72,30m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.996,00/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 361.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 253.000,00

QUESTIONÁRIO**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 72,30
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 72,30
21 - Área Averbada (em m²) 72,30	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades 2	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação

Paralelepípedo

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança

Lazer

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Novo

11 - Limites do Bairro

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Presidente é um bairro de classe média, localizado na cidade de Imbé/RS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Paraguassú (350 m aproximadamente) e Rod. RS-786 (500 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,0 km da Praia Presidente e a 6,8 km do Hospital Tramandaí.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

50,00

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Embora registrado na matrícula como apartamento, o imóvel possui características físicas de uma residência unifamiliar isolada, destacando-se o acesso individual e direto ao logradouro público.

Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 430.000,00



Endereço
Rua Lagoa Vermelha, 2382 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa
80,00

Valor
R\$ 430.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-imbe-centro-180m2-RS430000/id-42994359/?relatedAds=true>

AMOSTRA 2

R\$ 402.000,00



Endereço
R. Getúlio Vargas, 2400 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa
70,00

Valor
R\$ 402.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
195,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-imbe-presidente-distrito-195m2-RS402000/id-43871262/?relatedAds=true>

AMOSTRA 3

R\$ 475.000,00



Endereço
R. Getúlio Vargas, 2456 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa
77,00

Valor
R\$ 475.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
195,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-imbe-centro-195m2-RS475000/id-44247591/?relatedAds=true>

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço
R. Cruz Alta, 2777 , 2777

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa
76,00

Valor
R\$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-imbe-centro-180m2-RS450000/id-44803312/?relatedAds=true>

AMOSTRA 5

R\$ 378.000,00



Endereço
R. Canguçu, 2966 , Centro

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
2

Área privativa
67,00

Valor
R\$ 378.000,00

Idade aparente
1

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova(até 5 anos)

Área do terreno
180,00

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-imbe-centro-180m2-RS378000/id-40720512/?relatedAds=true#&gid=photo-swipe-gallery&pid=2>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia			Grau de precisão									Grau de fundamentação		
Comparativo direto de mercado			III									II		
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	80,00	R\$ 5.375,00	0,90	1,00	0,99	1,02	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 4.885,87
2	70,00	R\$ 5.742,86	0,90	1,00	0,99	0,99	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 5.065,20
3	77,00	R\$ 6.168,83	0,90	0,86	0,99	1,01	-	-	-	-	-	0,860	S	R\$ 4.774,67
4	76,00	R\$ 5.921,05	0,90	1,00	0,99	1,01	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.328,95
5	67,00	R\$ 5.641,79	0,90	1,00	0,99	0,98	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.925,28
		R\$ 5.769,91												R\$ 4.996,00
F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.996,00	R\$ 3.497,20	R\$ 6.494,79

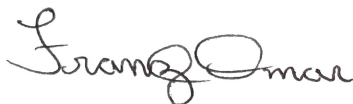
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.996,00	R\$ 4.850,14	R\$ 5.141,85
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
213.1636	4.2667	1.53	0.0584

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
72,30	R\$ 4.996,00	R\$ 361.210,51

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 361.210,51
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 253.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 361.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 24 de Agosto de 2026



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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/ data e hora



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



ID avaliando



ID logradouro



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Rua



Rua



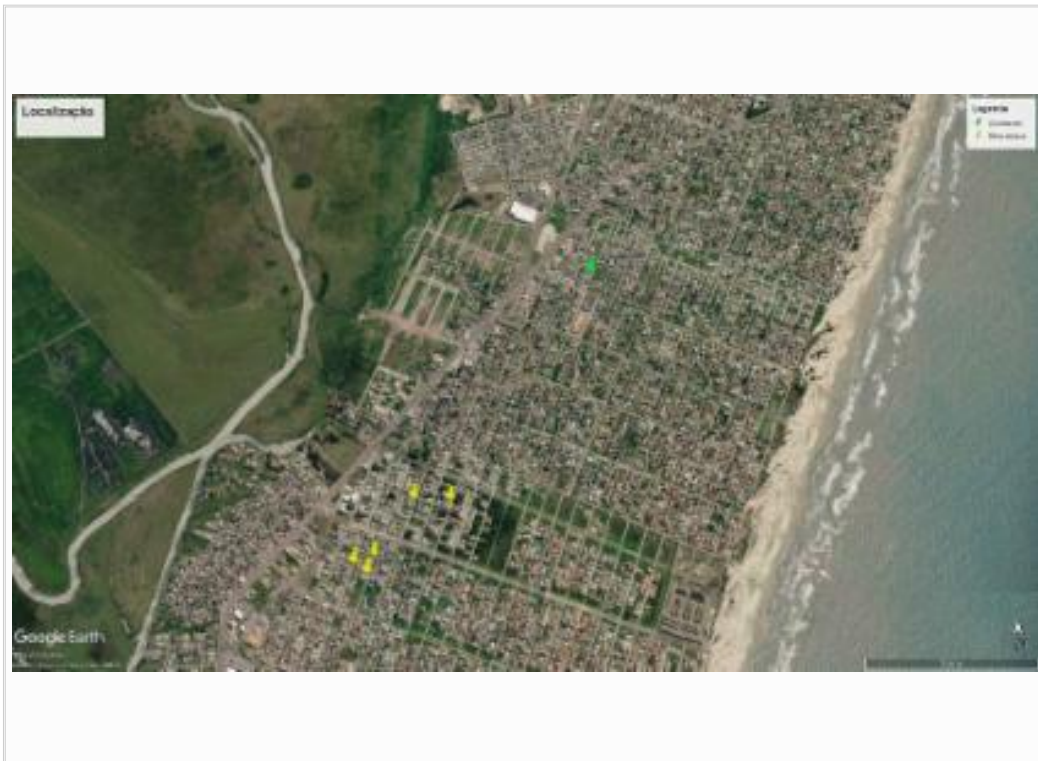
Rua



Vizinho lado esquerdo



Vizinho frontal



Mapa elementos