

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010409199	Data Solicitação 19/02/2026
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente NATHAN MAYER MATTIE		CPF/CNPJ 028.805.020-71

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA RUPERTI FILHO	Número 165	Complemento Lote 05, Quadra 597	
Bairro UNIAO	Município Venâncio Aires	UF RS	CEP 95800000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 32.628	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI DE VENÂNCIO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

380,00m²

R\$ 187,71/m²

R\$ 71.329,69

ÁREA CONSTRUÍDA

181,40m²

R\$ 1.322,92/m²

R\$ 239.977,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 311.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 218.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo de Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 40
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Básico	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - Nº Pavimentos da Unidade 1
11 - Nº de Banheiros 2	12 - Nº de Dormitórios 3
13 - Nº de Vagas Cobertas 1	14 - Nº de Vagas Descobertas 1
15 - Nº de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 181,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 181,40
21 - Área Averbada (em m²) 181,40	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Cidade	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
sala	1	cerâmica	pintura	lata
síndica	1	cerâmica	cerâmica	lata
dormitório	2	cerâmica	pintura	lata
banheiro social	1	cerâmica	cerâmica	lata
suite	1	cerâmica	pintura	lata
banheiro suite	1	cerâmica	cerâmica	lata

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação Outro - rejeito asfáltico	04 - Restritivos Córrego/Rios
05 - Serviços Públicos e Comunitários Cidade de Lixo Escola Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limite do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-Geral
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plano/Sem-Plano	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 380,00	04 - Testada/Frente (em metros) 19,00
05 - Fundos (em metros) 19,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	08 - Fração Ideal (em %) 100,00

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 fornecidas 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 vagas 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? Não
09 - Observações - Há deslocamento da pintura, sinais de umidade, patologias não comprometem a habitabilidade, mas necessitam de reparos.	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? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua finalidade? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo de Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Nathan Mayer Matto
03 - Contato Telefônico Acompanhante 51 9555-5439	04 - Observações Finais Condições do imóvel - 29.588.614 - 03.193378 IPTU e Matrícula se vinculam pelo endereço. Casa Nº 105 situada à Av. Rui Barbosa - Distrito de terreno e construção vinculados de Matrícula Nº 23.026. Imóvel vinculado pelo laudo anterior. Imóvel desabitado, alienado a ocupação a pedido do banco.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	RS 350.000,00
	Endereço: R. Cel. Via Nova, 9, ... Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 3 Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 114,00 Valor: R\$ 350.000,00 Índice aparente: 12 Método de acabamento: Novo/Regular Área do terreno: 208,00 Tipo de terreno: Topografia/Terreno Plano URL: https://www.imoveisibc.com.br/immov/1447491/asa-venda-venanci-aires-no-bairro-uniao
AMOSTRA 2	RS 410.000,00
	Endereço: R. Cel. Paulo Schenck, 9, ... Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 4 Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 108,00 Valor: R\$ 410.000,00 Índice aparente: 21 Método de acabamento: Novo/Regular Área do terreno: 272,00 Tipo de terreno: Topografia/Terreno Plano URL: https://www.imoveisibc.com.br/immov/1447491/asa-venda-venanci-aires-no-bairro-uniao
AMOSTRA 3	RS 620.000,00
	Endereço: R. Cel. Cel. O. S. ... Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 3 Qtd. Vagas: 3 Área privativa: 108,00 Valor: R\$ 620.000,00 Índice aparente: 12 Método de acabamento: Novo/Regular Área do terreno: 248,00 Tipo de terreno: Topografia/Terreno Plano URL: https://www.imoveisibc.com.br/immov/1447491/asa-venda-venanci-aires-no-bairro-uniao
AMOSTRA 4	RS 598.000,00
	Endereço: R. Baden da Cruz, 8, ... Tipo de Imóvel: Casa Qtd. Quartos: 3 Qtd. Banheiros: 2 Qtd. Vagas: 1 Área privativa: 140,00 Valor: R\$ 598.000,00 Índice aparente: 19 Método de acabamento: Novo/Regular Área do terreno: 243,00 Tipo de terreno: Topografia/Terreno Plano URL: https://www.imoveisibc.com.br/immov/1447491/asa-venda-venanci-aires-no-bairro-uniao
AMOSTRA 5	RS 85.000,00
	Endereço: R. Getúlio Vargas, 8, ... Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 85.000,00 Área do terreno: 280,00 Método de terreno: Topografia/Terreno Plano URL: https://www.imoveisibc.com.br/immov/1447491/asa-venda-venanci-aires-no-bairro-uniao

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Critério de precisão	Critério de fundamentação
Metodologia Evolutiva	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO						
Idade Aparente	Estado de Conservação	Valor Usat	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliado 40	Regular/Bons Estados	60	69,67	0,881	20	0,474
1 18	Novo/Regular	60	33,00	0,000	20	0,198
2 31	Novo/Regular	60	51,67	0,000	20	0,316
3 32	Novo/Regular	60	53,33	0,000	20	0,329
4 10	Novo/Regular	60	16,67	0,000	20	0,090

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA						
Avaliado	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
1	181,40	R\$ 2.734,32	0,92	0,474	R\$ 1.322,92	RS 239.977,90
2	196,00	R\$ 2.734,32	0,92	0,316	R\$ 2.424,46	RS 285.254,24
3	169,00	R\$ 2.734,32	1,50	0,329	R\$ 2.746,59	RS 337.375,91
4	140,00	R\$ 2.734,32	1,50	0,090	R\$ 3.765,81	RS 527.214,06

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO														
Área (m²)	Valor Terreno	Valor Usat.	L. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT. SAN	Valor Usat. Final
1	380,00	R\$ 69.165,76	R\$ 224,56	1,00	0,90	0,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,940	S
2	377,00	R\$ 29.829,68	R\$ 102,23	1,00	0,80	0,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,940	S
3	292,00	R\$ 58.273,57	R\$ 244,05	1,00	0,94	0,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,940	S
4	383,00	R\$ 70.785,92	R\$ 195,00	1,00	0,90	0,06	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,990	S
5	390,00	R\$ 81.000,00	R\$ 217,50	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S

F1 (Direita), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vigilância), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 187,71	R\$ 131,40	R\$ 244,02

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 187,71	R\$ 177,66	R\$ 197,77

DESEMPENHO			
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiança
14,7033	7,832	1,53	0,1072

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelal (R\$)	
380,00	R\$ 187,71	R\$ 71.229,69	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcelal (R\$)	
181,40	R\$ 1.322,92	R\$ 239.977,90	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 311.207,90
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 311.207,90
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 218.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 311.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 26 de Março de 2020

ENY KADR UJANO SANCHEZ
5067102131

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 de avaliação previstas pela legislação do Brasil, e segundo os critérios e padrões definidos pela Instrução Financeira nº 344/2016 do Banco Santander.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONDENACIONAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações preliminares sobre o imóvel e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e serviços relacionados.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e seu enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisões e eventuais detalhes do imóvel.

22/02/2026 16:32

29°35'54"S / 52°11'36"W



Fachada avaliando

22/02/2026 16:32

29°35'54"S / 52°11'36"W



Fachada avaliando

22/02/2026 16:29

29°35'54"S / 52°11'36"W



Suíte

22/02/2026 16:29

29°35'54"S / 52°11'35"W



Banheiro Suíte

22/02/2026 16:29

29°35'54"S / 52°11'35"W



Dormitório 2

22/02/2026 16:30

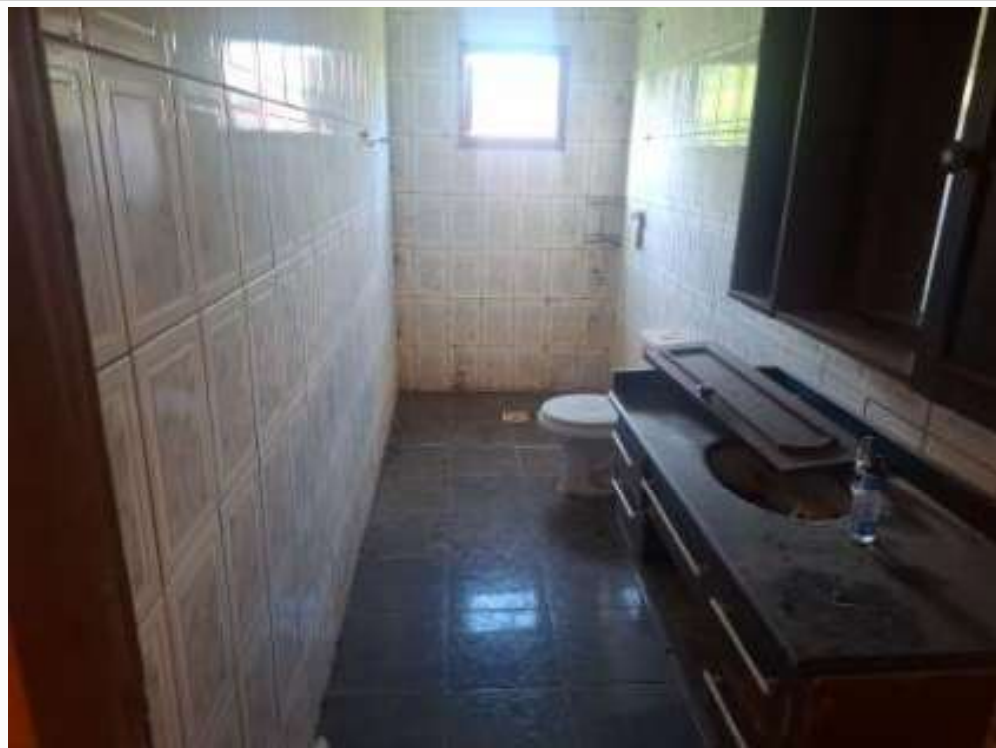
29°35'54"S / 52°11'36"W



Corredor

22/02/2026 16:30

29°35'54"S / 52°11'36"W



Banheiro Social

22/02/2026 16:30

29°35'54"S / 52°11'36"W



Dormitório

22/02/2026 16:30

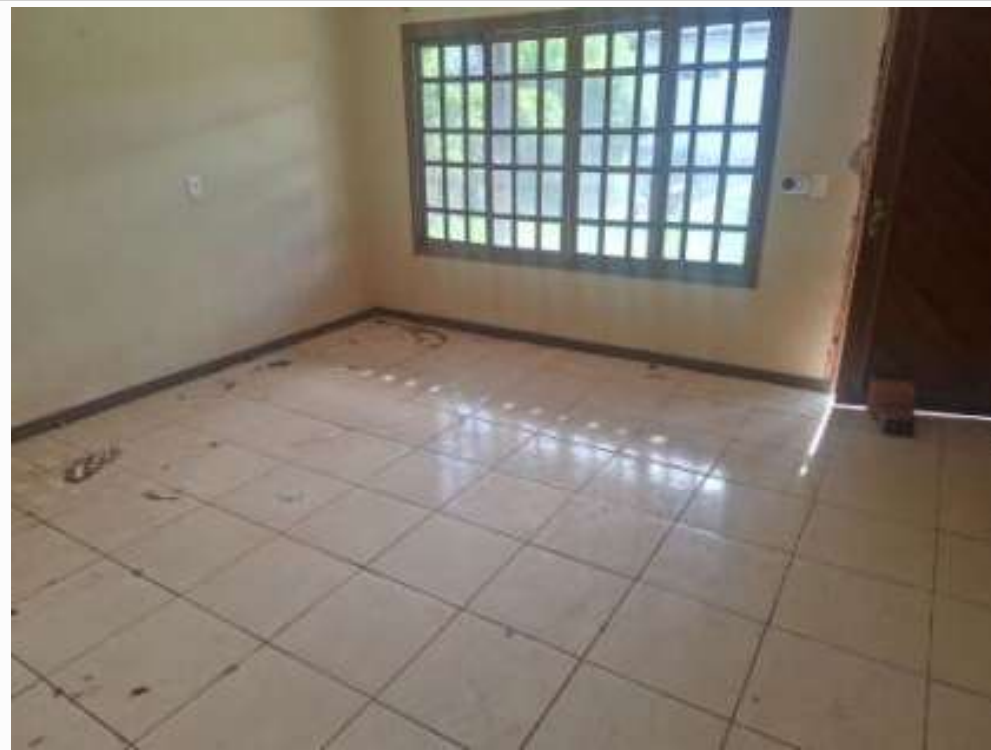
29°35'54"S / 52°11'36"W



Cozinha

22/02/2026 16:30

29°35'54"S / 52°11'36"W



Sala

22/02/2026 16:30

29°35'54"S / 52°11'36"W



Churrasqueira

22/02/2026 16:30

29°35'54"S / 52°11'36"W



Churrasqueira



Amostras



Avaliando