

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010327783	Data Solicitação 29/10/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ANA CLAUDIA DOS SANTOS POLEZA		CPF/CNPJ 053.100.059-19

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Gelasio Ottickir	Número 181	Complemento Casa 05 - Residencial Treviso	
Bairro Gaspar Mirim	Município Gaspar	UF SC	CEP 89112567
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 36.615	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE GASPAR - SC	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
165,61m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.217,39/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 698.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 489.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
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 2
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 165,61
19 - Área Comum (em m²) 0,30	20 - Área Total (em m²) 165,91
21 - Área Averbada (em m²) 165,61	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	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 Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola	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. Gaspar Mirim é um bairro de classe média, localizado na cidade de Gaspar/SC. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa. 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: R. Fernando Krauss (200 m aproximadamente) e R. Doralício Garcia (200 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 3,0 km. O local está aproximadamente a 2,6 km do Hospital Nossa Senhora do Perpétuo Socorro. 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 756,00	04 - Testada/Frente (em metros) 28,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 24,16

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 Vistoria externa: 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. Embora registrado na matrícula como casa em condomínio, o imóvel possui características físicas de uma residência unifamiliar isolada, destacando-se o acesso individual e direito ao logradouro público.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 690.000,00
Endereço Rua Lírio da Paz, 157 , Gaspar Mirim	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 141,00	Valor R\$ 690.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-gaspar-mirim-bairros-gaspar-com-garagem-141m2-venda-RS690000-id-2818156473/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 2	R\$ 400.000,00
Endereço Rua Johan Wolfrann, 78 , Coloninha	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
Área privativa 83,00	Valor R\$ 400.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-coloninha-bairros-gaspar-com-garagem-83m2-venda-RS400000-id-2830698453/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 3	R\$ 450.000,00
Endereço Rua Gelasio Ottickir, 215 , Gaspar Mirim	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 1
Área privativa 114,00	Valor R\$ 450.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sc-gaspar-gaspar-mirim-114m2-RS450000/id-32552688/?relatedAds=true	

AMOSTRA 4	R\$ 365.000,00
Endereço Rua Amaro Muller, 98 , Margem Esquerda	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
Área privativa 67,00	Valor R\$ 365.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-margem-esquerda-bairros-gaspar-com-garagem-67m2-venda-RS365000-id-2820073139/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 5	R\$ 520.000,00
Endereço Rua Lírio da Paz, 74 , Gaspar Mirim	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
Área privativa 105,00	Valor R\$ 520.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamo.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sc-gaspar-gaspar-mirim-105m2-RS520000/id-32551539/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Cálculos 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	141,00	R\$ 4.893,62	0,90	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.228,09
2	83,00	R\$ 4.819,28	0,90	1,10	1,00	0,92	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.424,10
3	114,00	R\$ 3.947,37	0,90	1,10	1,03	0,95	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 3.836,84
4	67,00	R\$ 5.447,76	0,90	1,00	1,00	0,89	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 4.363,66
5	105,00	R\$ 4.952,38	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.234,29
		R\$ 4.812,08												R\$ 4.217,39

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\$ 4.217,39	R\$ 2.952,18	R\$ 5.482,61

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.217,39	R\$ 4.060,86	R\$ 4.373,92
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
228.7674	5.4244	1.53	0.0742

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
165,61	R\$ 4.217,39	R\$ 698.442,49

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 698.442,49
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 489.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 698.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 3 de Novembro de 2025

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



Fachada



Fachada



ID avaliando



ID avaliando



ID logradouro



Rua lado esquerdo



Rua lado esquerdo



Rua lado direito



Rua lado direito



Medidor água



Mapa elementos