

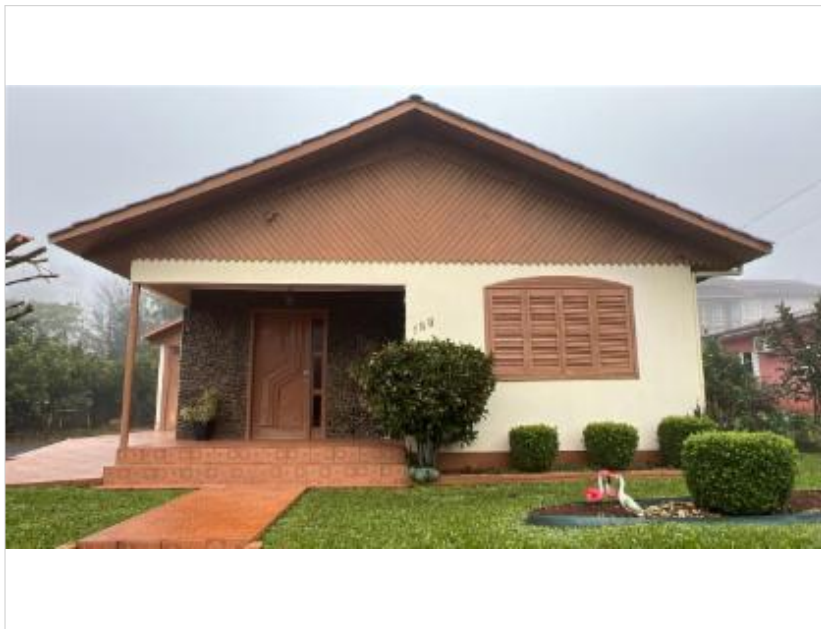
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010389491	Data Solicitação 15/07/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Tatiana Dandolini	CPF/CNPJ 967.437.940-15	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Anselmo Felipetto	Número 158	Complemento -	
Bairro Centro	Município Mariano Moro	UF RS	CEP 99790000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 5.183	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Gaurama	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

527,00m²

R\$ 528,54/m²

R\$ 278.538,25

ÁREA CONSTRUÍDA

82,50m²

R\$ 4.364,57/m²

R\$ 360.076,67

VALOR DE MERCADO

R\$ 639.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 447.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 -	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 Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 82,50
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 82,50
21 - Área Averbada (em m²) 82,50	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Suburbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro -	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) 527,00	04 - Testada/Frente (em metros) 19,50
05 - Fundos (em metros) 19,50	06 - Lado Direito (em metros) 27,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 27,00	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 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? Não
09 - Observações Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.	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 liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não	16 - Observações Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade.
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Nenhum	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
--	--------------------------------------

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Casa residencial situado à Rua Anselmo Felipetto, nº 158, Centro, Município de Mariano Moro - RS. Coordenada de localização: °27°20'54.9"S 52°08'45.1"W.

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria externa.

Todas as metragens verificadas in loco encontram-se em conformidade com os dados constantes na documentação apresentada. Para efeito de cálculo, utilizamos a área construída documentada.

Foi realizada a vistoria externa no imóvel, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

Devido à escassez de ofertas compatíveis na região, foram utilizados elementos de outras cidades próximas.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 169.000,00

	Endereço Bairro União, S/N/-, Bairro União
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 169.000,00
	Área do terreno 459,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.marcelofigueiroa.com.br/detalhes-imovel/137-terreno-venda-bairro-uniao-aratiba-rs.html

AMOSTRA 2 R\$ 190.000,00

	Endereço Avenida Rio Branco, S/N/-, Centro
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 190.000,00
	Área do terreno 293,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Active até 10%
	URL https://www.instagram.com/bassodarci/p/DJStnXHOeU/

AMOSTRA 3 R\$ 230.000,00

	Endereço Avenida Rio Branco, S/N/-, Centro
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 230.000,00
	Área do terreno 338,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Active até 10%
	URL https://www.instagram.com/bassodarci/p/DJStnXHOeU/

AMOSTRA 4 R\$ 550.000,00

	Endereço Avenida Rio Branco, S/N/-, Centro
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 550.000,00
	Área do terreno 793,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.instagram.com/bassodarci/p/DJStnXHOeU/

AMOSTRA 5 R\$ 125.000,00

	Endereço Rua João Lando, S/N/-, Jardim ABC
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 125.000,00
	Área do terreno 325,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Active até 10%
	URL https://www.marcelofigueiroa.com.br/detalhes-imovel/108-terreno-venda-jd-abc-aratiba-rs.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	82,50	R\$ 2.614,96	1,90	0,122	R\$ 4.364,57	R\$ 360.076,67
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	459,00	R\$ 169.000,00	R\$ 368,19	1,00	0,90	0,97	1,00	1,25	1,00	-	-	-	-	1,220	S	R\$ 404,27
2	293,00	R\$ 190.000,00	R\$ 648,46	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 571,95
3	338,00	R\$ 230.000,00	R\$ 680,47	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	1,05	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 581,80
4	793,00	R\$ 550.000,00	R\$ 693,57	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 655,42
5	325,00	R\$ 125.000,00	R\$ 384,62	1,00	0,90	0,94	1,00	1,25	1,05	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 429,23

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 528,54	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 369,97	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 687,10
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 528,54	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 455,06	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 602,01
Desvio padrão 107.3831	Coef. Variação 20.3171	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.278

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 527,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 528,54	Valor parcial (R\$) R\$ 278.538,25
Área construída averbada (m²) 82,50	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.364,57	Valor parcial (R\$) R\$ 360.076,67

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 638.614,92
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 639.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 447.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 639.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

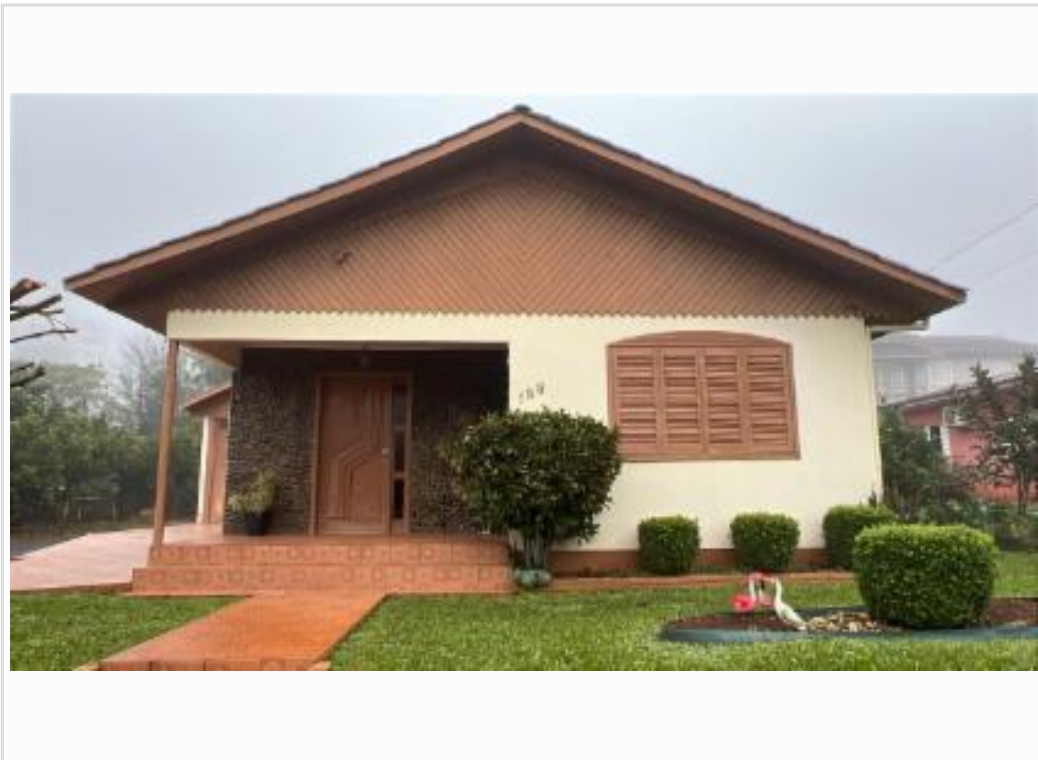
São Paulo, Quarta-feira, 27 de Agosto de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

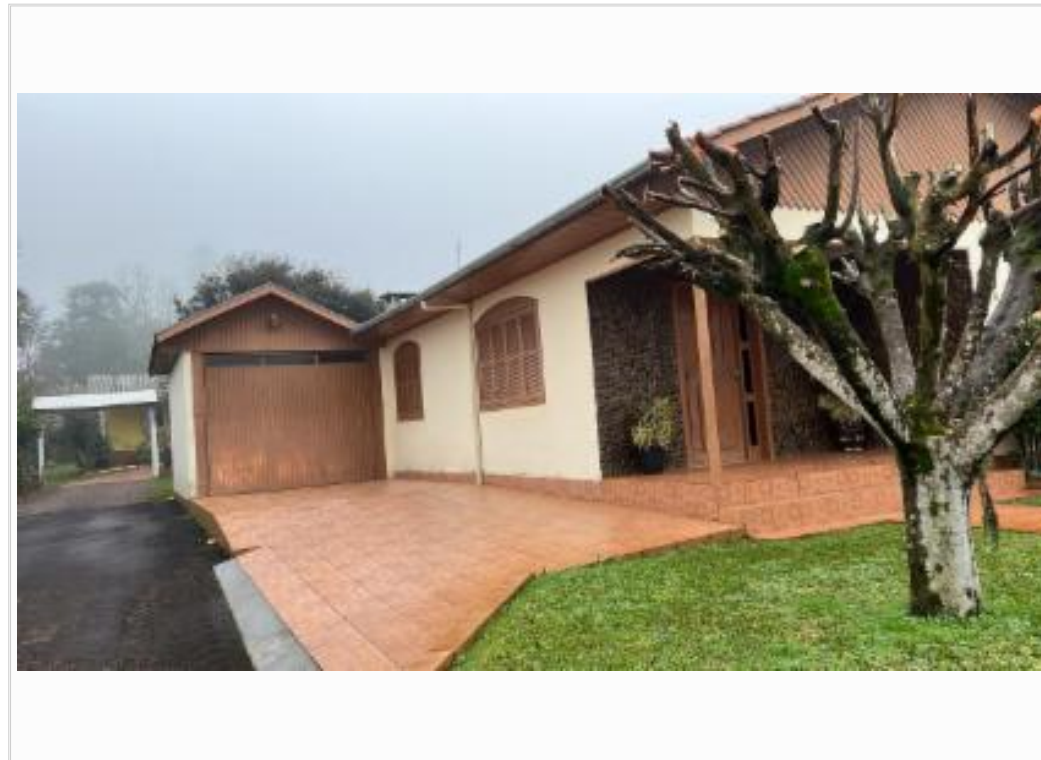
■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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

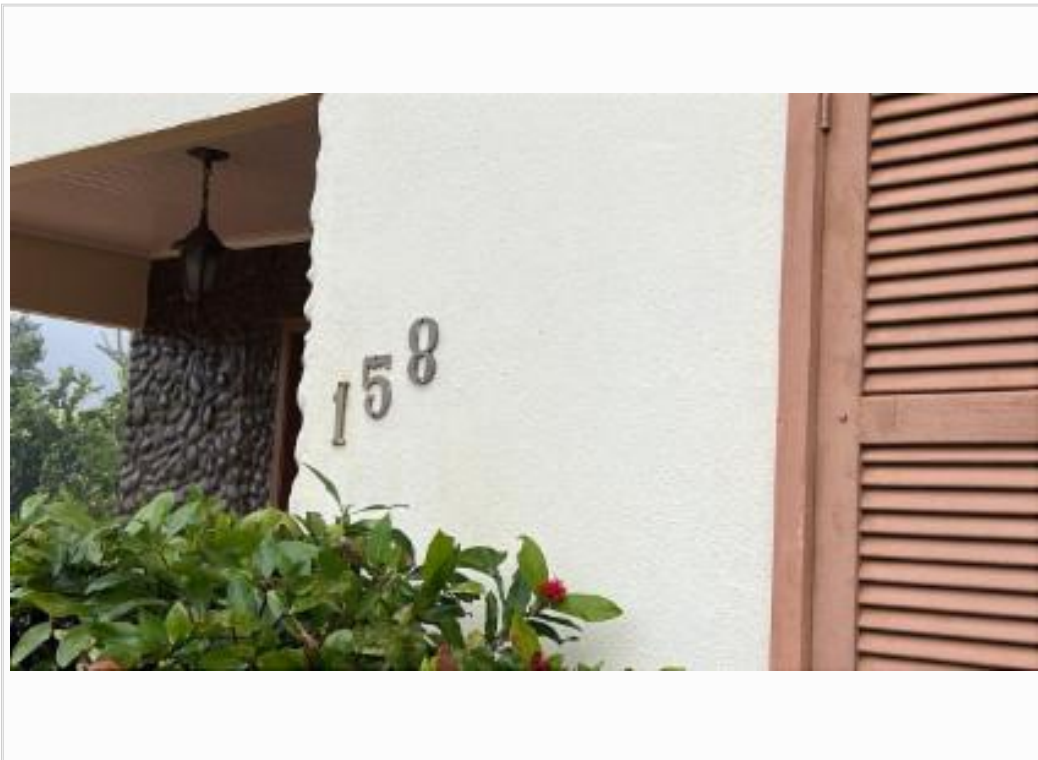
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais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



Fachada Avaliando



Fachada Avaliando



ID Avaliando



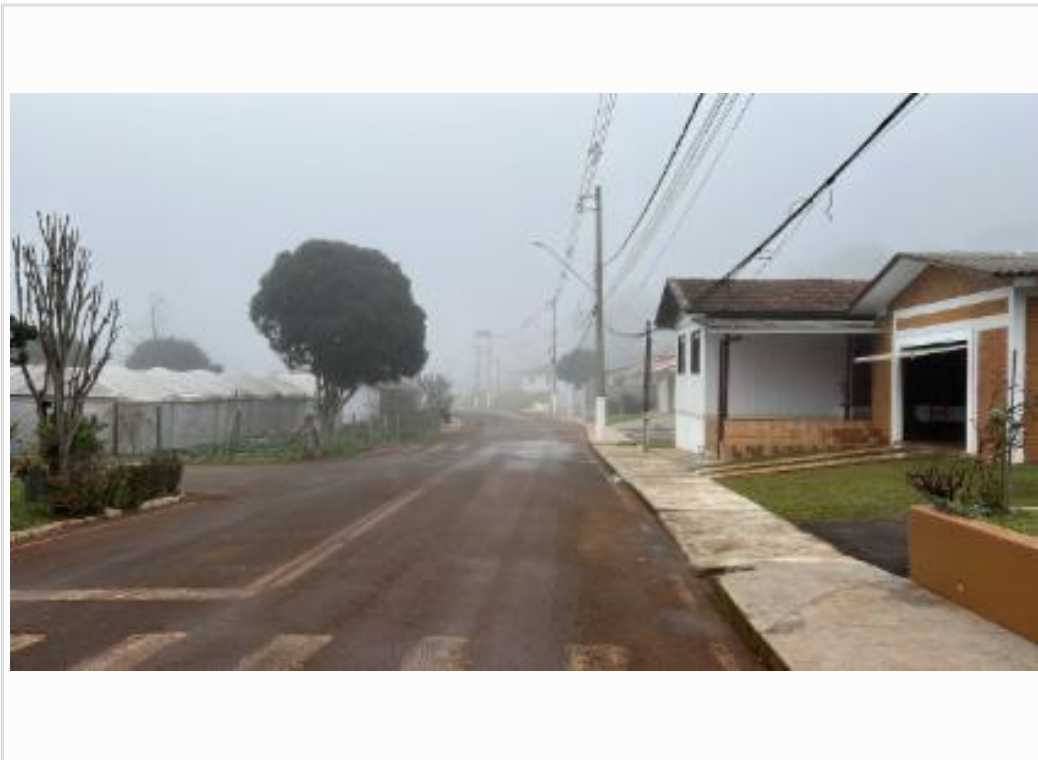
Medidor energia



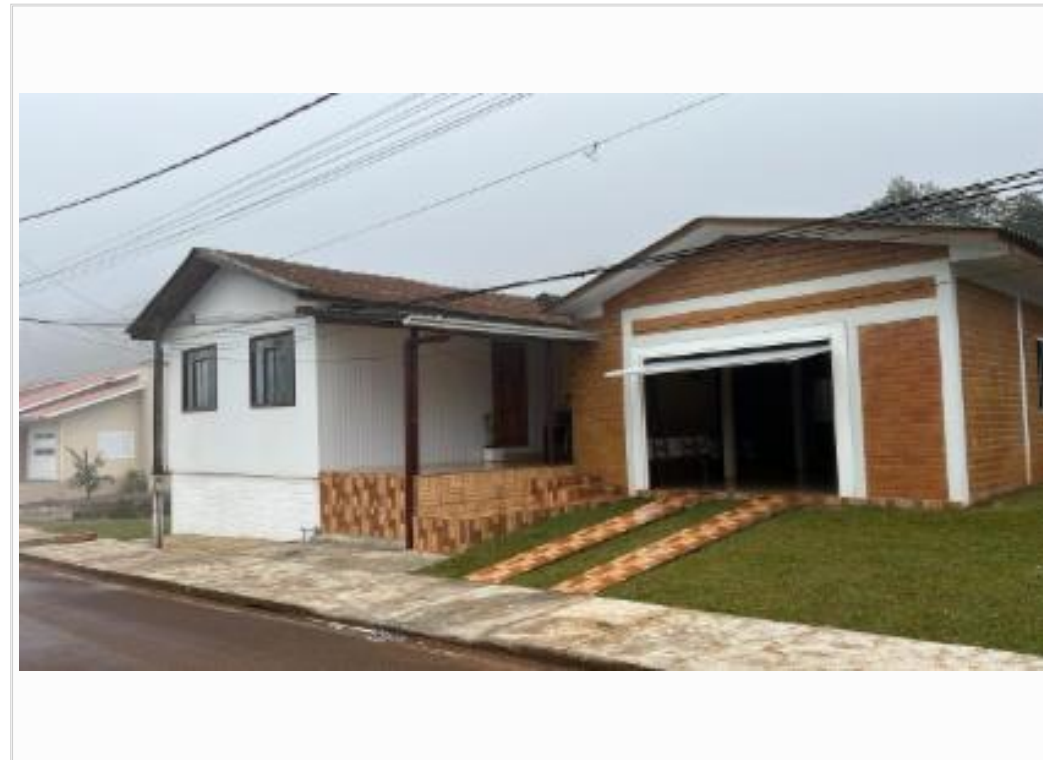
Hidrômetro



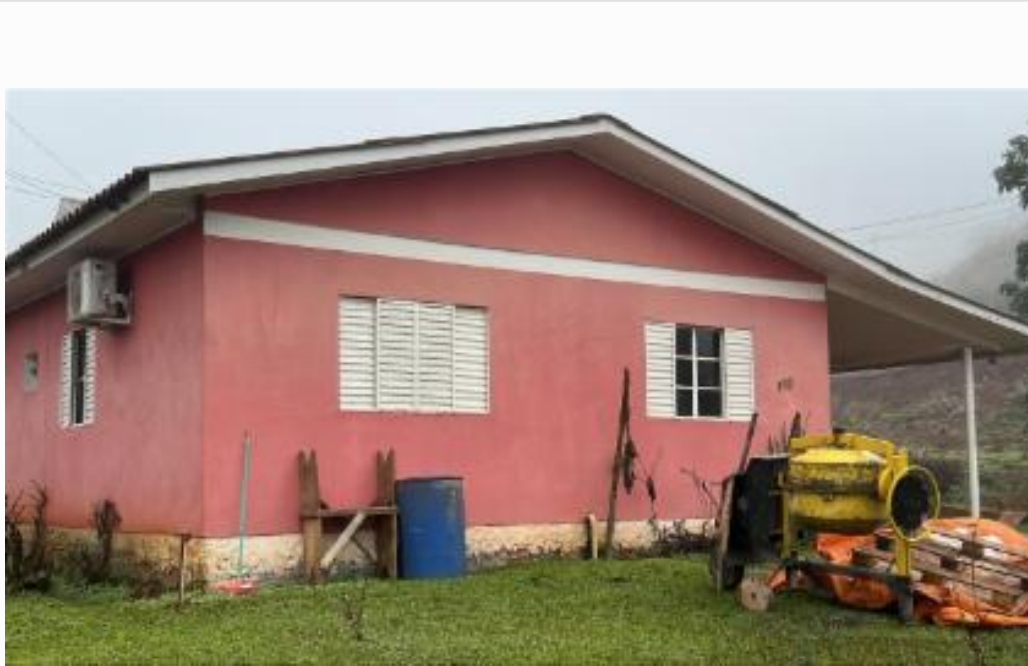
Logradouro



Logradouro



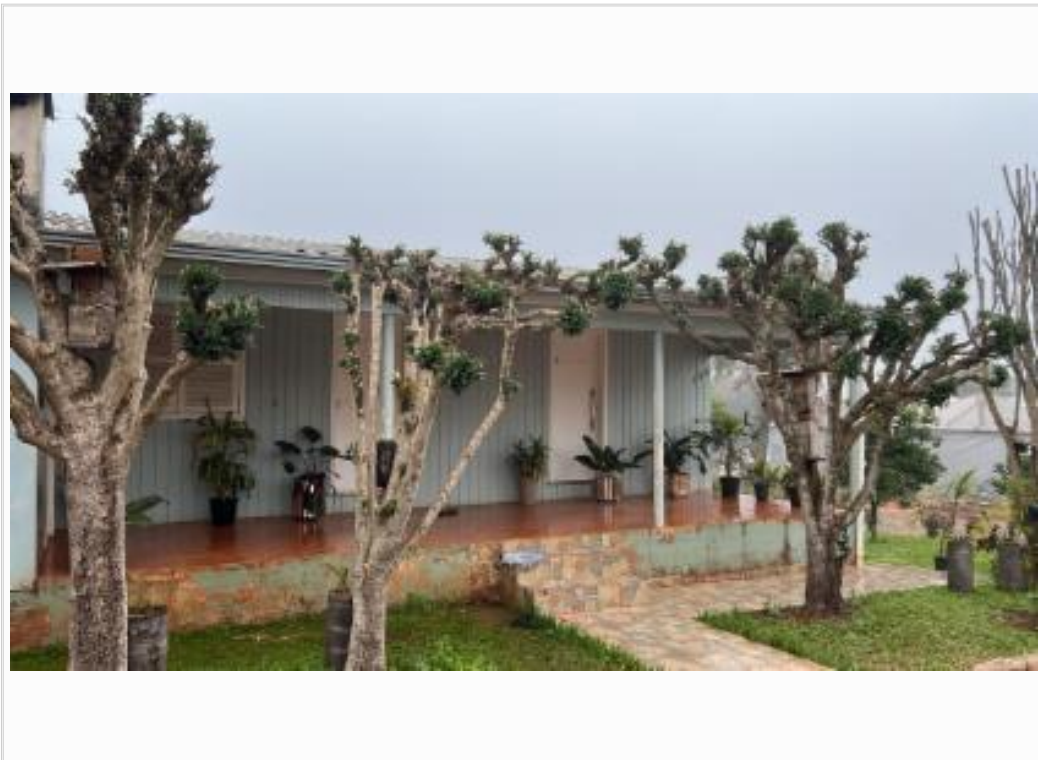
Vizinho esquerda (sem identificação)



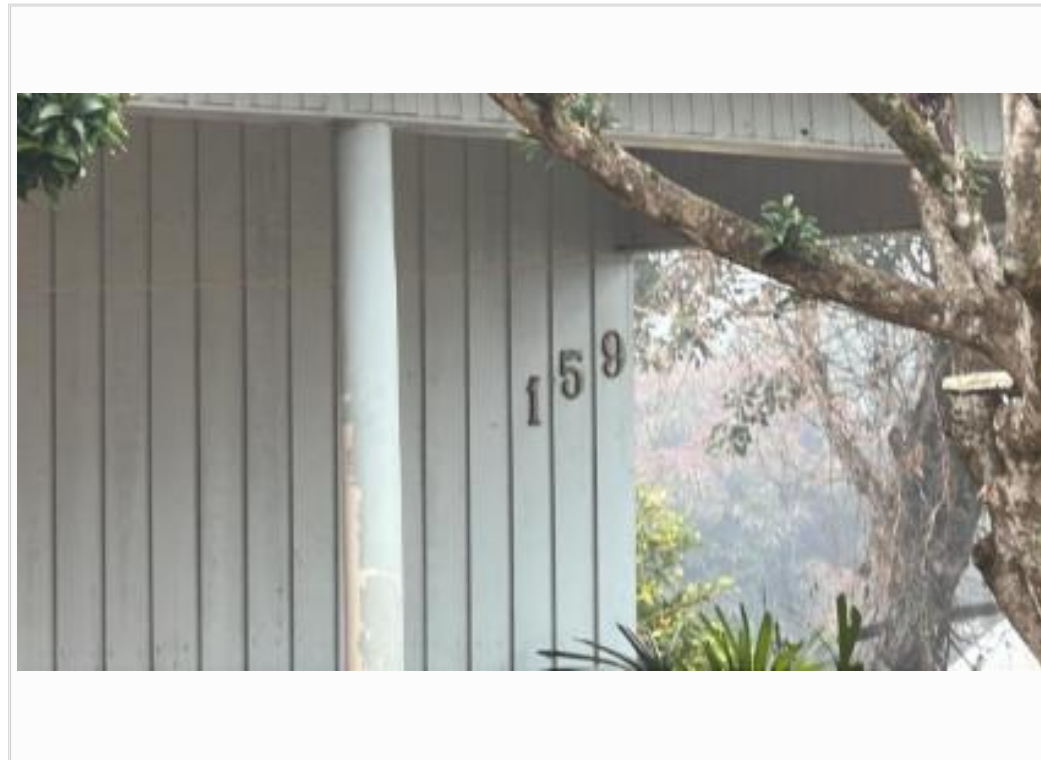
Vizinho direita



ID Vizinho direita



Vizinho frente



ID Vizinho frente



Croqui - 27°20'54.9"S 52°08'45.1"W