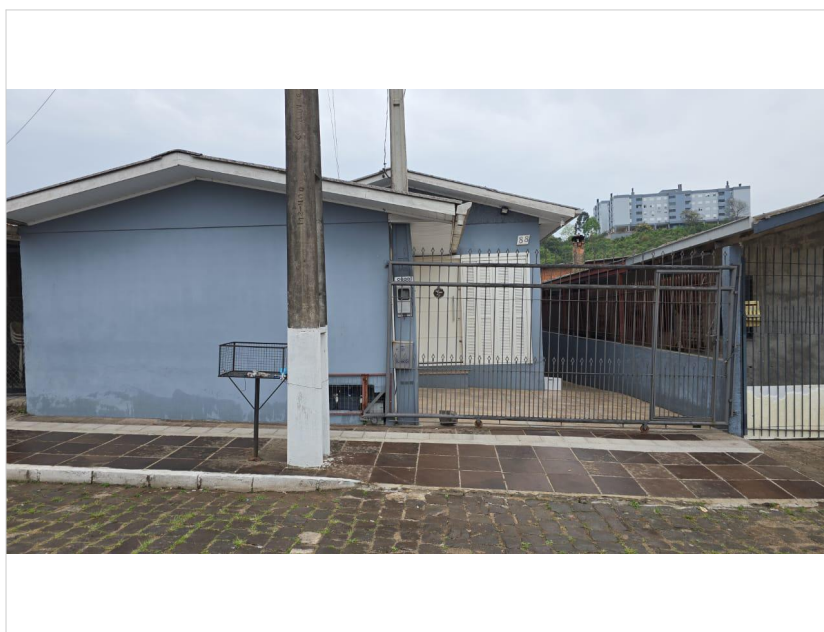


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 04/10/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente PEDRO HENRIQUE GREGORIO SILVA		CPF/CNPJ 367.598.028-61

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA TIMBAUVA	Número 88	Complemento LT 03, QD H	
Bairro BELA VISTA	Município Garibaldi	UF RS	CEP 95720000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14496	Núm. Registro de Imóveis CRI GARIBALDI/ RS	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
176,37m²
R\$ 688,50/m²
R\$ 121.430,12
ÁREA CONSTRUÍDA
100,22m²
R\$ 2.773,57/m²
R\$ 277.966,98
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 399.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 280.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 100.22
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 100.22
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 100.22

23 - Face do Imóvel

Sul

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo

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 - 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)

176.37

04 - Testada/Frente (em metros)

1

05 - Fundos (em metros)

1

06 - Lado Direito (em metros)

1

07 - Lado Esquerdo (em metros)

1

08 - Fração ideal (em %)

1

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?

Não

03 - Observações

Não foi fornecida a matrícula

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Não

05 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

06 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

07 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

08 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

09 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

10 - Observações

Não consta informação em documento.

11 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

20 - 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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Fornecido o laudo original de 2023, sem condições de análise, sem amostras.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 550.000,00

Endereço
95720-000, 58 , Bela Vista
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 550.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
1004,00 **Médio** **Active até 10%**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-bairros-garibaldi-1004m2-venda-RS550000-id-2716510990/>
AMOSTRA 2
R\$ 1.000.000,00

Endereço
R. Buarque de Macedo, 1081 , Bela Vista
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **4** **3** **1**
Área privativa Valor
107,00 **R\$ 1.000.000,00**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
30 **Médio** **Regular**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
927,00 **Médio** **Active de 10% a 20%**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-bela-vista-bairros-garibaldi-com-garagem-107m2-venda-RS1000000-id-2552094682/>
AMOSTRA 3
R\$ 297.000,00

Endereço
R. Irmão José Sion, s/n , Centro
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 297.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
419,00 **Médio** **Declive de 5% a 10%**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-bairros-garibaldi-419m2-venda-RS297000-id-2716509077/>
AMOSTRA 4
R\$ 230.000,00

Endereço
Rua Luíz Carraro, 125 , Santa Terezinha
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 230.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
407,00 **Médio** **Declive de 5% a 10%**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-bairros-garibaldi-407m2-venda-RS230000-id-2701049192/>
AMOSTRA 5
R\$ 205.000,00

Endereço
Rua Jacob Ely, 498 , Centro
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 205.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
528,00 **Médio** **Active de 10% a 20%**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-garibaldi-528m2-venda-RS205000-id-2716509636/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Método Evolutivo
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	60	25,00	0,025	20	0,142
1							
2	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m ²)	CUB (R\$/m ²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m ²)	Valor Final
Avaliando	100,22	R\$ 2.308,50	1,40	0,142	R\$ 2.773,57	R\$ 277.966,98
1						
2	107,00	R\$ 2.308,50	1,40	0,313	R\$ 2.220,32	R\$ 237.573,74
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m ²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	1004,00	R\$ 550.000,00	R\$ 547,81	1,00	0,90	1,05	1,23	-	-	-	-	-	-	1,280	S	R\$ 631,08
2	927,00	R\$ 762.426,26	R\$ 822,47	0,80	0,90	1,11	1,20	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 821,64
3	419,00	R\$ 297.000,00	R\$ 708,83	1,00	0,90	1,11	1,15	-	-	-	-	-	-	1,260	S	R\$ 803,81
4	407,00	R\$ 230.000,00	R\$ 565,11	1,00	0,90	1,11	1,15	-	-	-	-	-	-	1,260	S	R\$ 640,84
5	528,00	R\$ 205.000,00	R\$ 388,26	1,30	0,90	1,11	1,15	-	-	-	-	-	-	1,560	S	R\$ 545,11

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m ²)	Limite superior +30% (R\$/m ²)
5	R\$ 688,50	R\$ 481,95	R\$ 895,05

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m ²)	Limite superior +30% (R\$/m ²)
5	R\$ 688,50	R\$ 606,71	R\$ 770,29
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
119.5342	17.3616	1.53	0.2376

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m ²)	Valor unitário(R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
176,37	R\$ 688,50	R\$ 121.430,12
Área construída averbada (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
100,22	R\$ 2.773,57	R\$ 277.966,98

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 399.397,11
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 399.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 280.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 399.000,00**

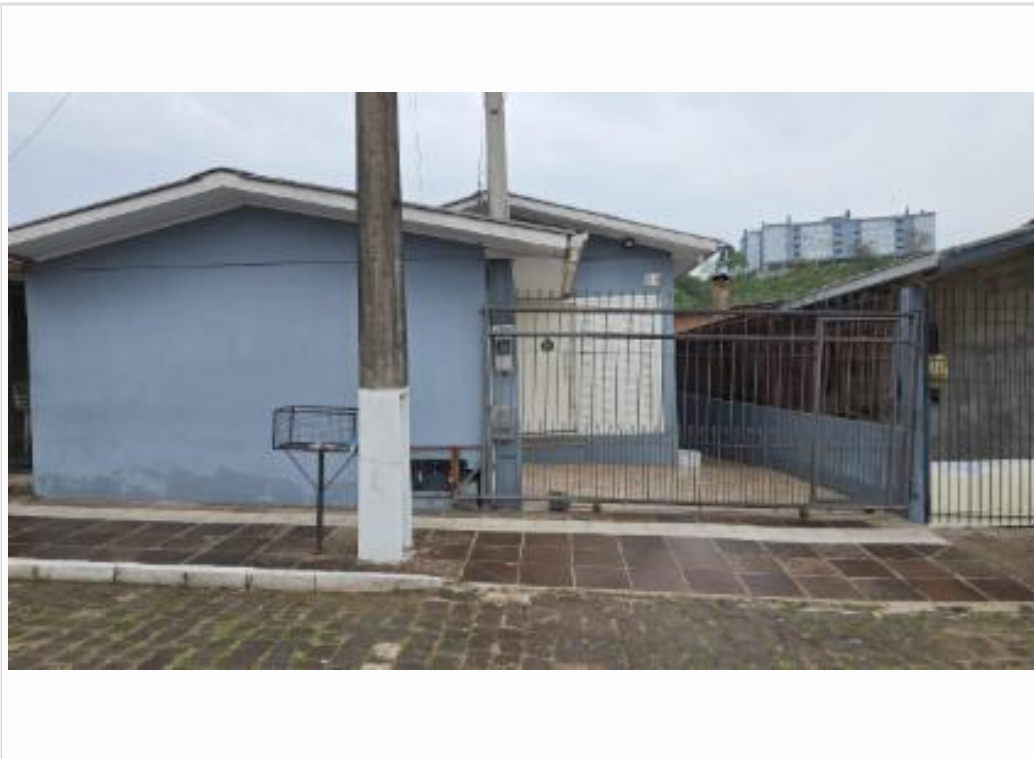
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 10 de Outubro de 2024

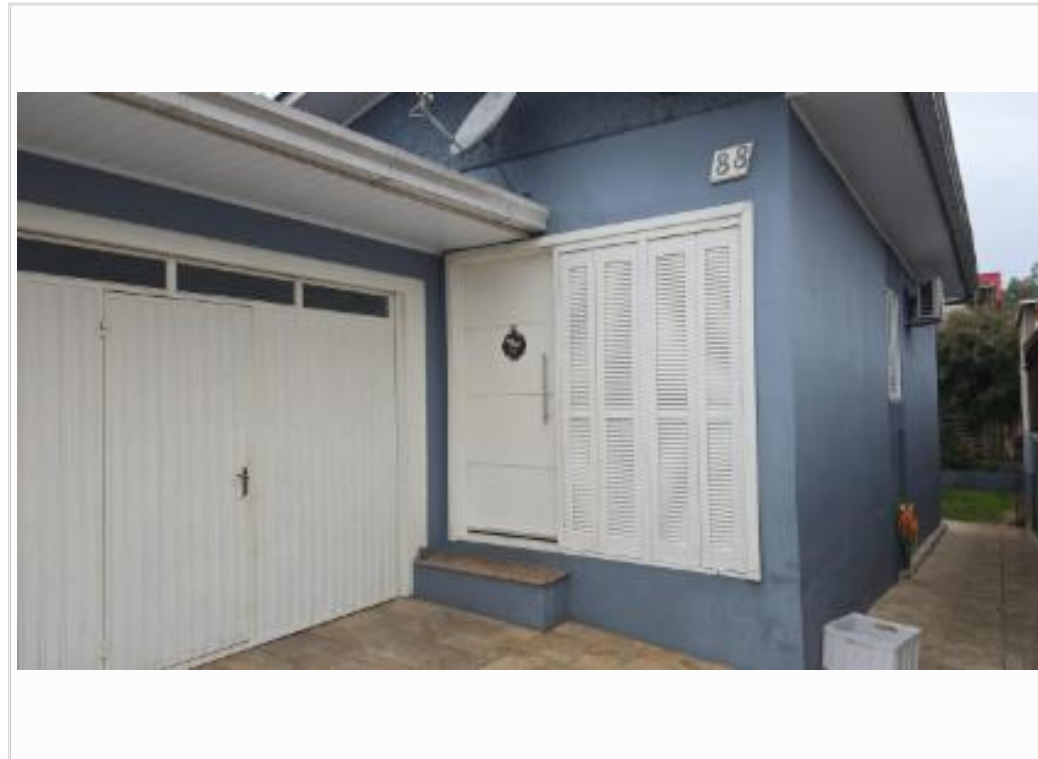


Celso Iazzetti
0600891382

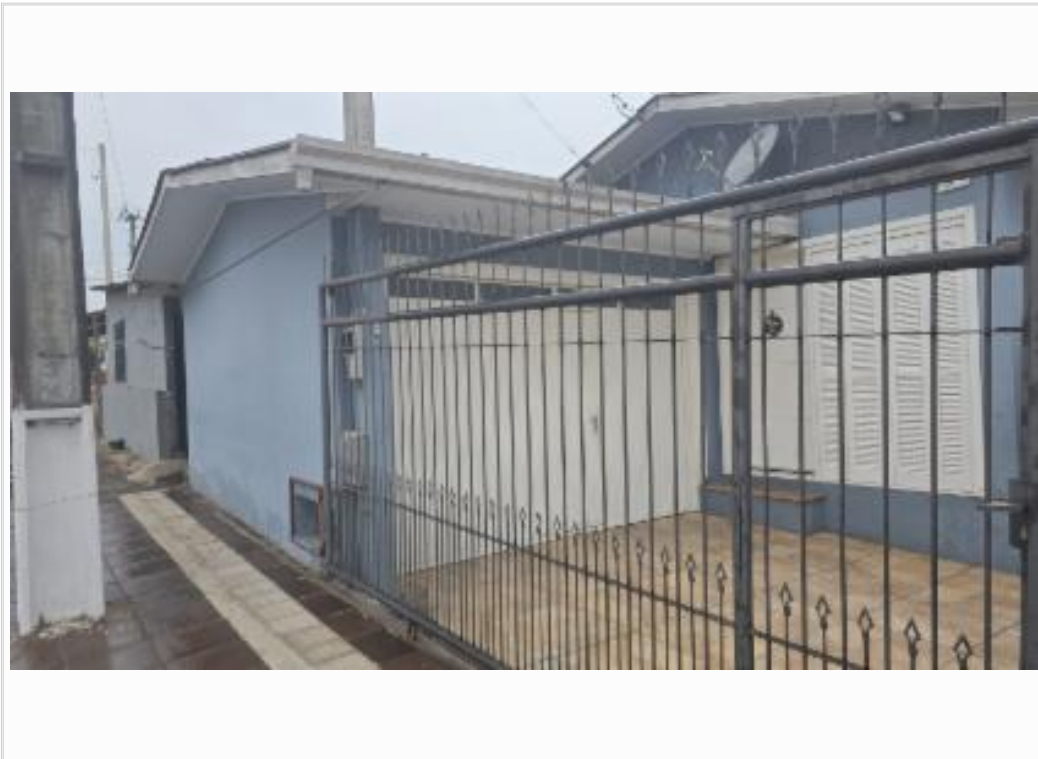
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição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



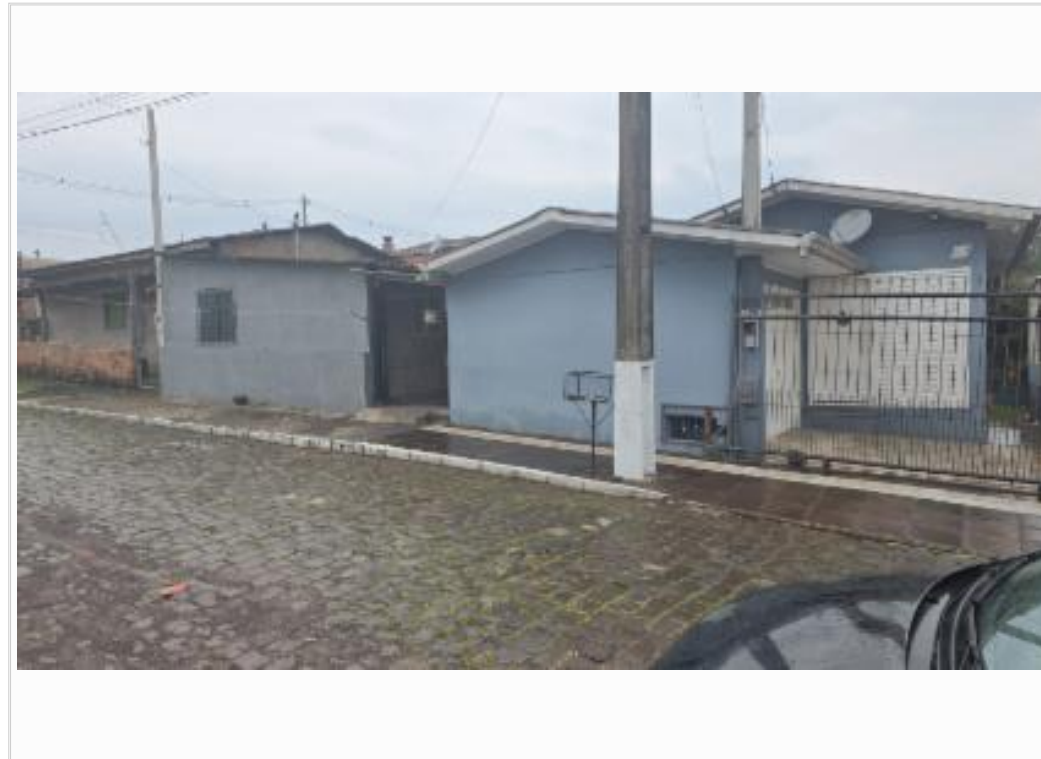
Fachada principal



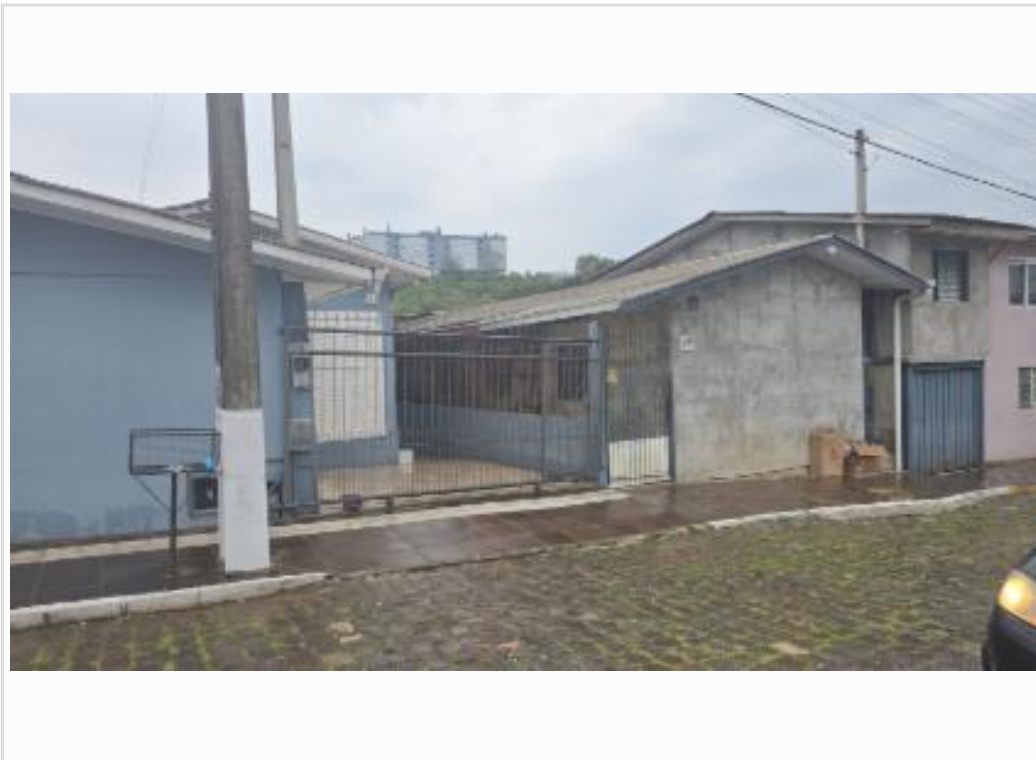
Acesso ao imóvel



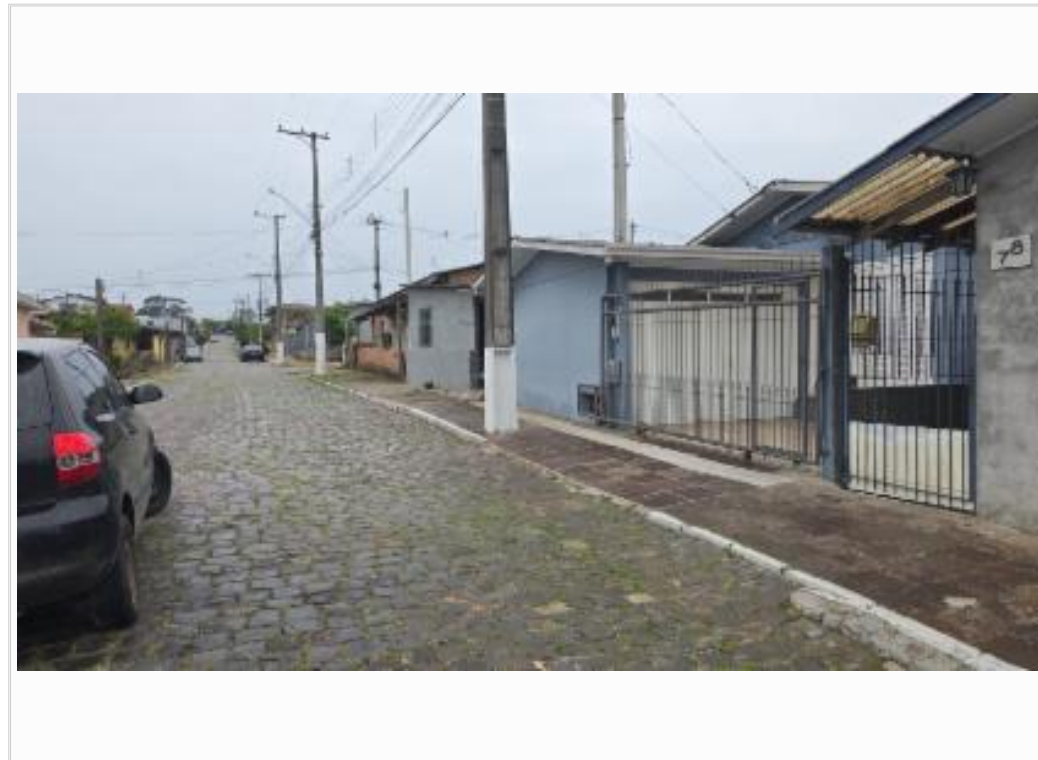
Vista oblíqua



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro