

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010507369	Data Solicitação 04/12/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente FILIFE GABRIEL JAQUES DE PAULA		CPF/CNPJ 034.213.690-97

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Victor Otto Schmidt	Número 711	Complemento LOTE 5, QUADRA 1729	
Bairro Campestre	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93046320
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 51.066	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI SÃO LEOPOLDO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.457.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.020.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado										
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 Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial										
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2										
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1										
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0										
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura										
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 282,41										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 282,41										
21 - Área Averbada (em m²) 282,41	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel Norte											
24 - Cômodos											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	-	-	-	-	-	
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 Gás Canalizado 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 Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 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 Irregular
03 - Área (em m²) 309,65	04 - Testada/Frente (em metros) 11,00
05 - Fundos (em metros) 11,00	06 - Lado Direito (em metros) 28,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 28,30	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? 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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 1.590.000,00

	Endereço Rua Walter Lamb, s/n , São José		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4
Área privativa 212,00	Valor R\$ 1.590.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo/Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-jose-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-212m2-venda-RS1590000-id-2563495654/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 2 R\$ 1.399.000,00

	Endereço Rua Clóvis Frederico Ferraz, 551 , Cristo Rei		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 4
Área privativa 250,00	Valor R\$ 1.399.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo/Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cristo-rei-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-250m2-venda-RS1399000-id-2638469205/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 3 R\$ 1.100.000,00

	Endereço Rua Adão José de Vargas, 22 , Jardim América		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 220,00	Valor R\$ 1.100.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo/Regular	
Área do terreno 221,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-america-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-220m2-venda-RS1100000-id-2644131202/?source=ranking%2Cp			

AMOSTRA 4 R\$ 850.000,00

	Endereço Rua Campeche, s/n , Campeste		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1
Área privativa 220,00	Valor R\$ 850.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.justoimoveis.com.br/comprar/Sao-Leopoldo/Casa/Residencial/Campeste/12606			

AMOSTRA 5 R\$ 1.280.000,00

	Endereço Rua Campeche, s/n , Campeste		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 191,32	Valor R\$ 1.280.000,00		
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Novo/Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.justoimoveis.com.br/comprar/Sao-Leopoldo/Casa/Residencial/Campeste/15551			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.457.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.020.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.457.000,00
---------------------------------------------------	-------------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 51.066 do Registro de Imóveis de São Leopoldo - RS: Terreno com 309,65m² e Construção com 282,41m².
- Informações extraídas do IPTU nº 1.28.218.0318.0001.18: Terreno com 309,65m² e Construção com 282,41m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 282,41m² e área de terreno de 309,65 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$170.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.800,00 a R\$7.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 8 de Dezembro de 2025



Marcos Chebib Awad
 5062265096

- 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 jurisdição do local do imóvel avaliando, normas ABNT e IBAPE, e de acordo com 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 operar 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 exatidão da localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



ID



Medidor



Rua 1



Rua 2



Vista frontal



Vizinho 1



Vizinho 2

OS: 0010507369

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Doutor Victor Otto Schmidt, 711

Andar:

Complemento: LOTE 5, QUADRA
1729

CEP: 93046-320

Bairro:Campestre

Cidade: São Leopoldo - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior

Estado de Conservação IBAPE-SP: A

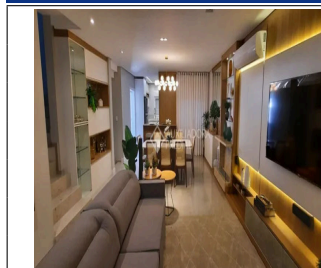
AvaliaçãoÁrea (m^2): 282,41Unitário (R\$/ m^2): 5.159,15

Valor (R\$): 1.456.996,30

Valor adotado (R\$):
1.457.000,00

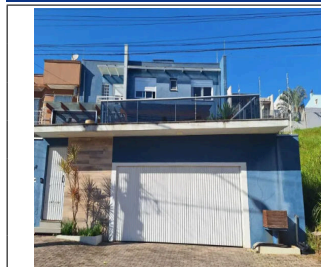
OS: 0010507369

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Walter Lamb,				
CEP: 93040-250	Bairro: São José	Cidade: São Leopoldo - RS		
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Auxiliadora Predial		Contato:	Telefone: (51) 9997-21842	
Área Construída: 212,00 m ²	Data: 08/12/2025	Valor: R\$ 1.590.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=IzM4ATMwMTM				

Elemento Comparativo 2



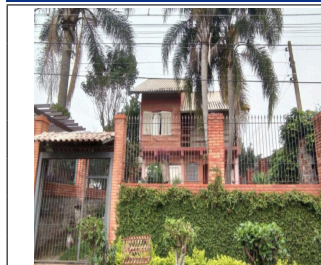
Endereço: R. Clóvis Frederico Ferraz, 551				
CEP: 93022-220	Bairro: Cristo Rei	Cidade: São Leopoldo - RS		
Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Objetiva Imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3589-2224	
Área Construída: 250,00 m ²	Data: 08/12/2025	Valor: R\$ 1.399.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MzM4ATMwMTM				

Elemento Comparativo 3



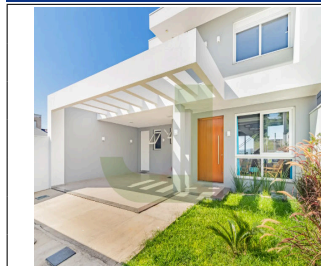
Endereço: R. Adão José de Vargas, 22				
CEP: 93035-100	Bairro: Jardim America	Cidade: São Leopoldo - RS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Objetiva Imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3589-2224	
Área Construída: 220,00 m ²	Data: 08/12/2025	Valor: R\$ 1.100.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QzM4ATMwMTM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Campeche,				
CEP: 93044-290	Bairro: Campestre	Cidade: São Leopoldo - RS		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Justo Imóveis e Negócios		Contato:	Telefone: (51) 3591-8888	
Área Construída: 220,00 m ²	Data: 08/12/2025	Valor: R\$ 850.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UzM4ATMwMTM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Campeche,				
CEP: 93044-290	Bairro: Campestre	Cidade: São Leopoldo - RS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Justo Imóveis e Negócios		Contato:	Telefone: (51) 3591-8888	
Área Construída: 191,32 m ²	Data: 08/12/2025	Valor: R\$ 1.280.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YzM4ATMwMTM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	1.590.000,00	212,00	0,9	6.750,00	85	1,0664	1,0000	0,9308	0,9674	1,0000	1,0000	-306,50	6.443,50	0,9546	6.443,50
2	1.399.000,00	250,00	0,9	5.036,40	85	1,0664	1,0000	0,9700	0,9883	1,0000	1,0000	74,14	5.110,54	1,0147	5.110,54
3	1.100.000,00	220,00	0,9	4.500,00	85	1,0664	1,0000	0,9395	1,0114	1,0000	1,0000	32,94	4.532,94	1,0073	4.532,94
4	850.000,00	220,00	0,9	3.477,27	85	1,1884	1,1273	0,9395	0,9720	1,0000	1,0000	625,50	4.102,77	1,1799	4.102,77
5	1.280.000,00	191,32	0,9	6.021,33	85	1,0282	1,0000	0,9525	0,9546	1,0000	1,0000	-415,31	5.606,01	0,9310	5.606,01
AV		282,41													5.159,15

Resumo dos Resultados

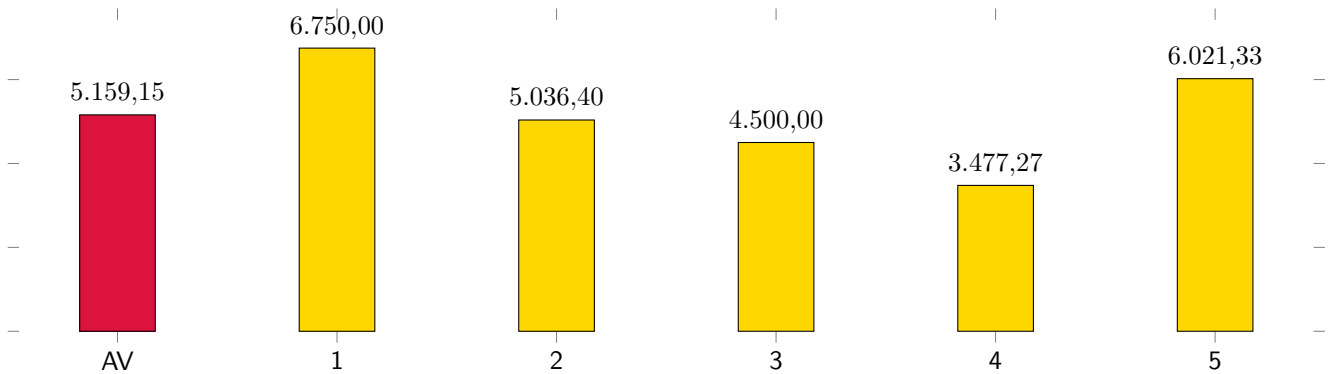
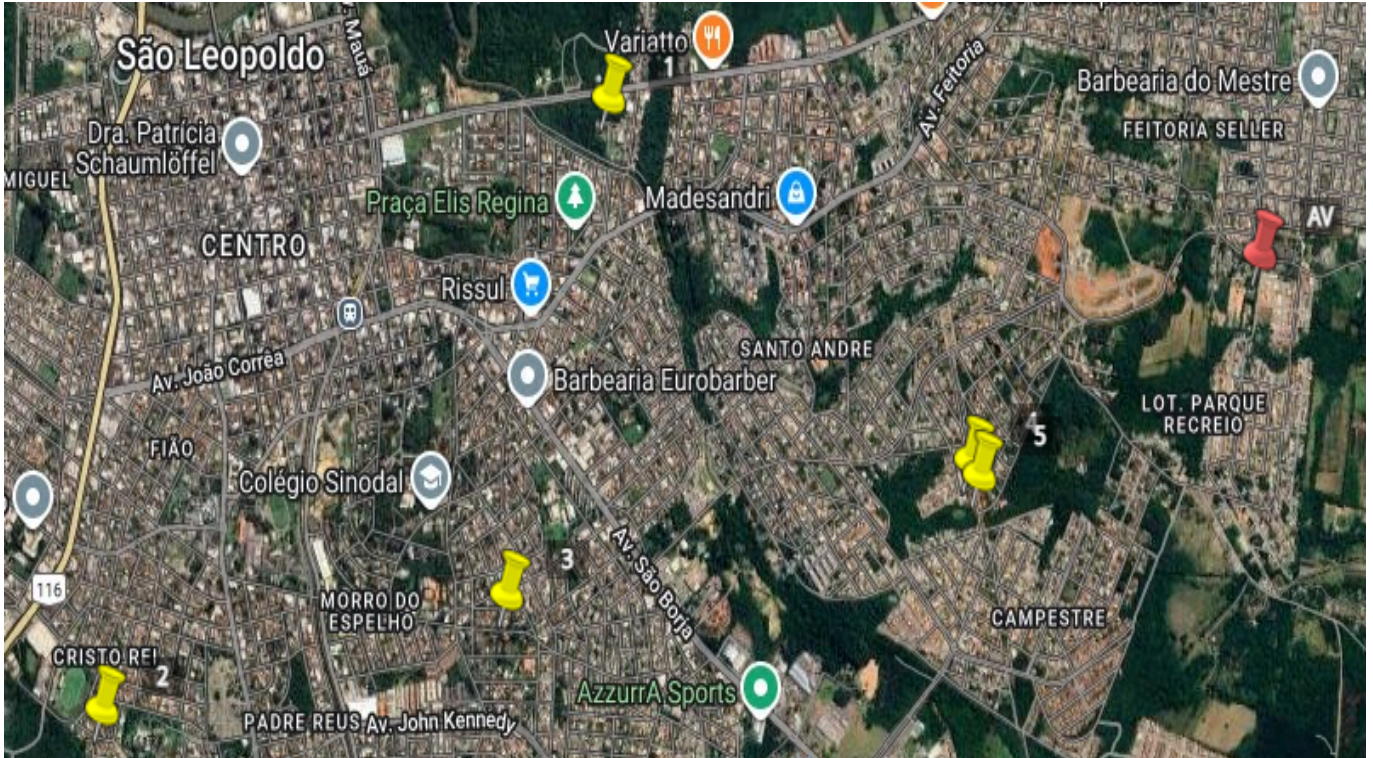
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.159,15	916,68	6.706,90	3.611,41	17,77	24,36	1.456.996,30

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

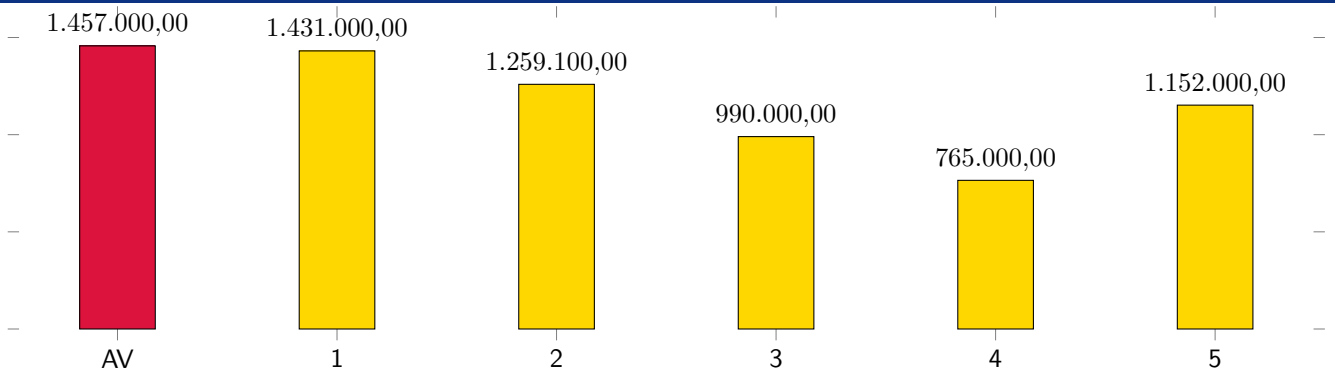
R\$ 1.457.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta