

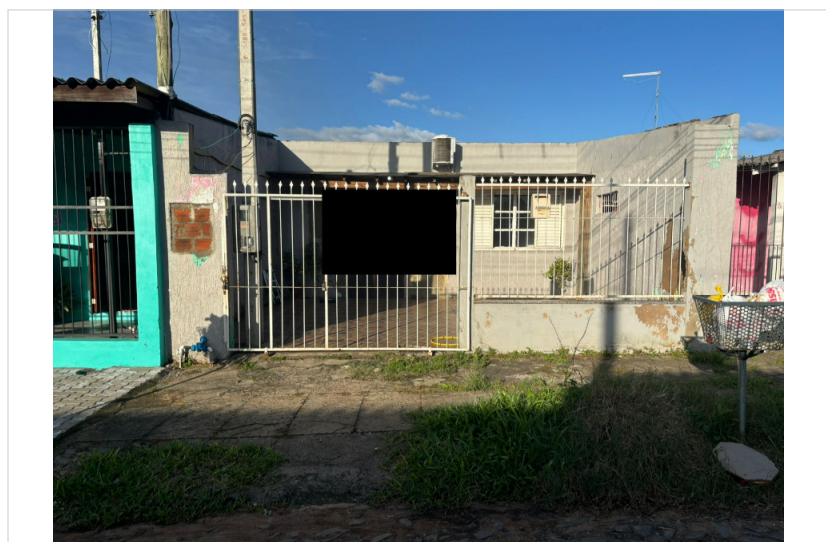
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010282693	Data Solicitação 28/04/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Gustavo Saballa Barbosa		CPF/CNPJ 032.154.000-06

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Suriname	Número 9-A	Complemento qd 79, Cj. Hab. COHAB Feitoria	
Bairro Feitoria	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93056530
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 67184	Núm. Registro de Imóveis CRI de São Leopoldo	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 230.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 161.000,00

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 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 37.8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 37.8
21 - Área Averbada (em m²) 37.8	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Lot. Parque Recreio/Santo André/Campestre

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

240

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

50

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?

Não

04 - Observações

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.

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

Não

06 - Observações

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.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

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.

11 - Observações

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.

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

Não

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

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

Não

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

Sim

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

Sim

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

Não

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

Sim

14 - Observações

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.

16 - Observações

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.

18 - Observações

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.

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - -

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 290.000,00



Endereço Rua Claris Amadeo Rossi, 331 , Feitoria			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 49,00	Valor R\$ 290.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-feitoria-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-49m2-venda-RS290000-id-2702384427/			

AMOSTRA 2

R\$ 295.000,00



Endereço Rua Jornal Zero Hora, SN , Feitoria			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 59,00	Valor R\$ 295.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-feitoria-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-59m2-venda-RS295000-id-2703074678/			

AMOSTRA 3

R\$ 350.000,00



Endereço Rua Carlos Bier, SN , Feitoria			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 64,00	Valor R\$ 350.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 360,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-feitoria-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-64m2-venda-RS350000-id-2662750526/			

AMOSTRA 4

R\$ 299.000,00



Endereço Rua Theodomiro José de Mello, 402 , Feitoria			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
Área privativa 49,00	Valor R\$ 299.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-feitoria-sao-leopoldo-rs-49m2-id-2704890857/			

AMOSTRA 5
R\$ 288.000,00

Endereço
Rua Oletino Vargas Câmara, SN , Feitoria
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
1
Qtd. Vagas
1
Área privativa
59,00
Valor
R\$ 288.000,00
Idade aparente
15
Padrão de acabamento
Baixo
Estado de conservação
Regular
Área do terreno
210,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-feitoria-sao-leopoldo-rs-59m2-id-2644127052/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Outra
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II
QUADRO DE RESUMO
Valor de avaliação R\$ 230.000,00
Fator de liquidez 0,7000
Valor de venda forçada R\$ 161.000,00
AVALIAÇÃO FINAL
Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 230.000,00
COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 67.184 do Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo - RS: Terreno com 240,00 m² e Área Construída com 37,80 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 48298 - 1.14.D.2042.9.: Não informa área construída.
- Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 37,80 m² e Terreno com 240,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 100.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.800,00 a R\$6.200,00/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, Quarta-feira, 31 de Julho de 2024


Marcos Mansour 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 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



Vista da Rua 1



Vista da Rua 2



Vizinho Esquerdo



Vizinho Direito



Vizinho Frontal

OS: 0010282693₇**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Suriname, 9-A

Andar:

Complemento: qd 79, Cj. Hab.
COHAB Feitoria

CEP: 93056-530

Bairro:Feitoria

Cidade: São Leopoldo - RS

Imóvel Avaliando


Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 15


Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Claris Amadeo Rossi, 331				
	CEP: 93054-455	Bairro: Feitoria	Cidade: São Leopoldo - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Foxter Cia Imobiliária		Contato:	Telefone: (51) 3083-7777	
	Área Construída: 49,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 290.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wM1AT03ADO				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Jornal Zero Hora, S/N				
	CEP: 93052-290	Bairro: Feitoria	Cidade: São Leopoldo - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Vila Rica São Leopoldo Vendas		Contato:	Telefone: (51) 3037-9333	
	Área Construída: 59,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 295.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AN1AT03ADO				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Carlos Bier, S/N				
	CEP: 93052-160	Bairro: Feitoria	Cidade: São Leopoldo - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária Nilo Uebel		Contato:	Telefone: (51) 3592-3293	
	Área Construída: 64,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 350.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QN1AT03ADO				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Theodomiro José de Mello, 402				
	CEP: 93050-370	Bairro: Feitoria	Cidade: São Leopoldo - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Imobiliária São Luiz Venda		Contato:	Telefone: (51) 3037-9393	
	Área Construída: 49,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 299.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=gN1AT03ADO				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Olentino Vargas Câmara, S/N				
	CEP: 93050-000	Bairro: Feitoria	Cidade: São Leopoldo - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Duplo Ésse Imóveis		Contato:	Telefone: (51) 3589-3004	
	Área Construída: 59,00 m ²	Data: 21/05/2024	Valor: R\$ 288.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=wN1AT03ADO				

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	290.000,00	49,00	0,95	5.622,45	50	1,0000	0,8589	1,0670	1,0184	1,0000	1,0000	83,27	5.705,72	1,0148	5.705,72
2	295.000,00	59,00	0,95	4.750,00	50	1,0000	0,8589	1,0572	1,2241	1,0000	1,0000	1.001,11	5.751,11	1,2108	5.751,11
3	350.000,00	64,00	0,95	5.195,31	50	1,0000	0,8589	1,0680	1,0624	1,0000	1,0000	311,17	5.506,48	1,0599	5.506,48
4	299.000,00	49,00	0,95	5.796,94	50	1,0499	0,8589	1,0670	1,2472	1,0000	1,0000	1.557,34	7.354,28	1,2686	7.354,28
5	288.000,00	59,00	0,95	4.637,29	50	1,0000	0,8589	1,0572	1,3356	1,0000	1,0000	1.494,42	6.131,71	1,3223	6.131,71
AV		37,80													6.089,86

Resumo dos Resultados

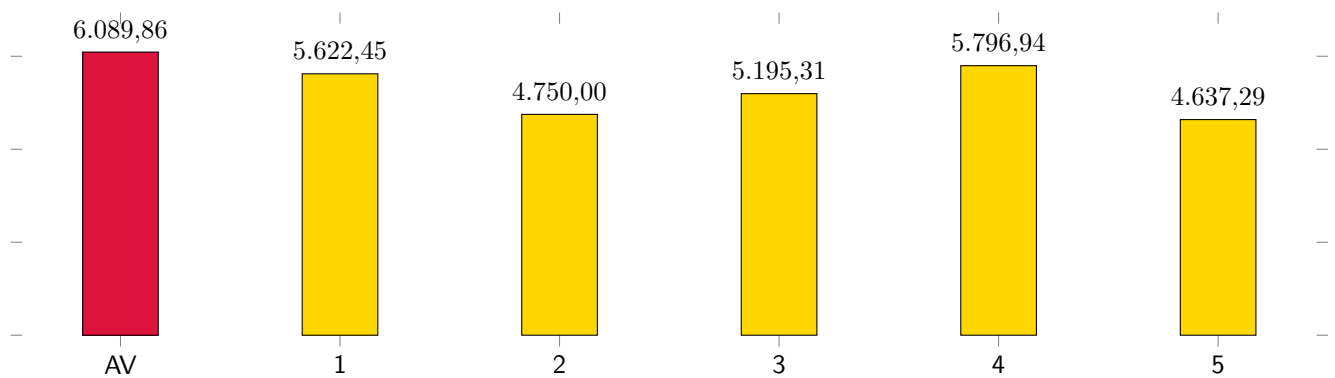
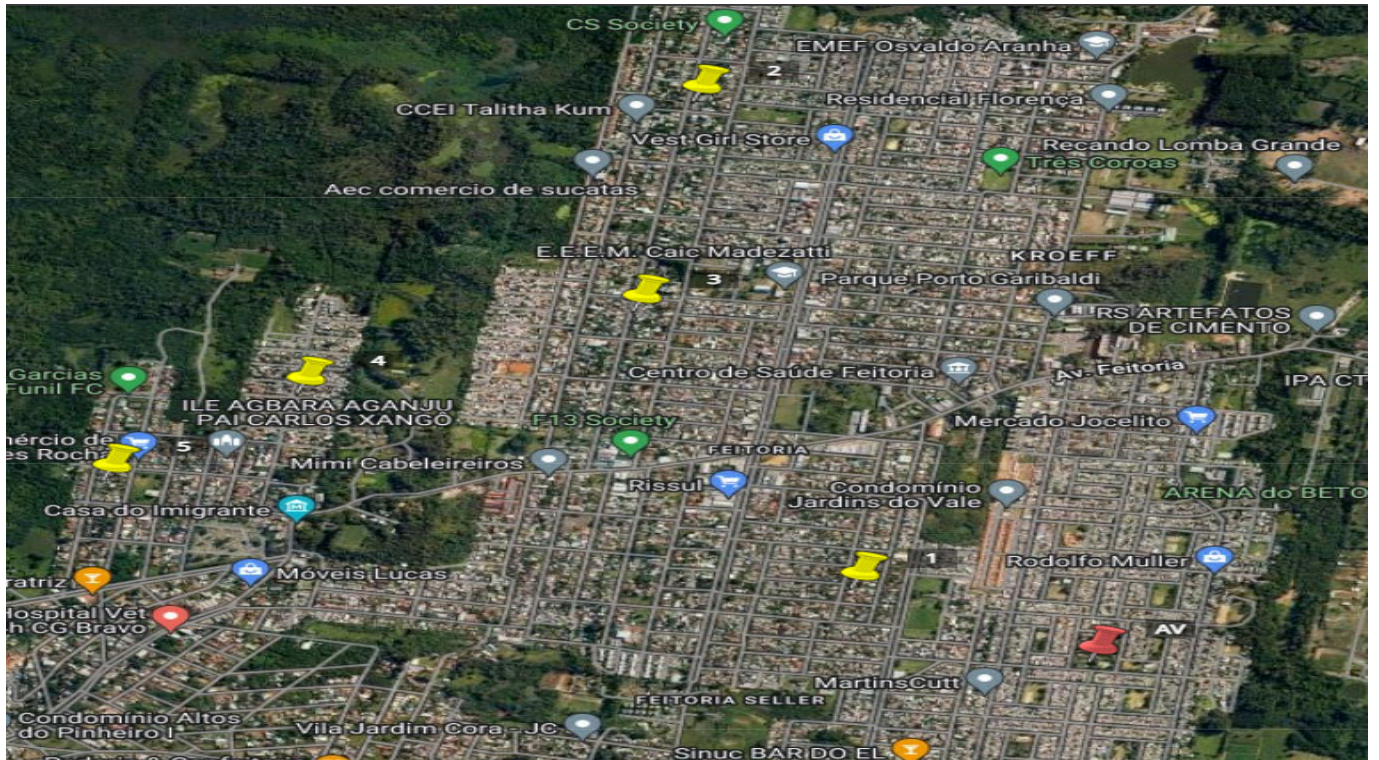
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.089,86	742,22	7.916,82	4.262,90	12,19	16,71	230.196,69

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

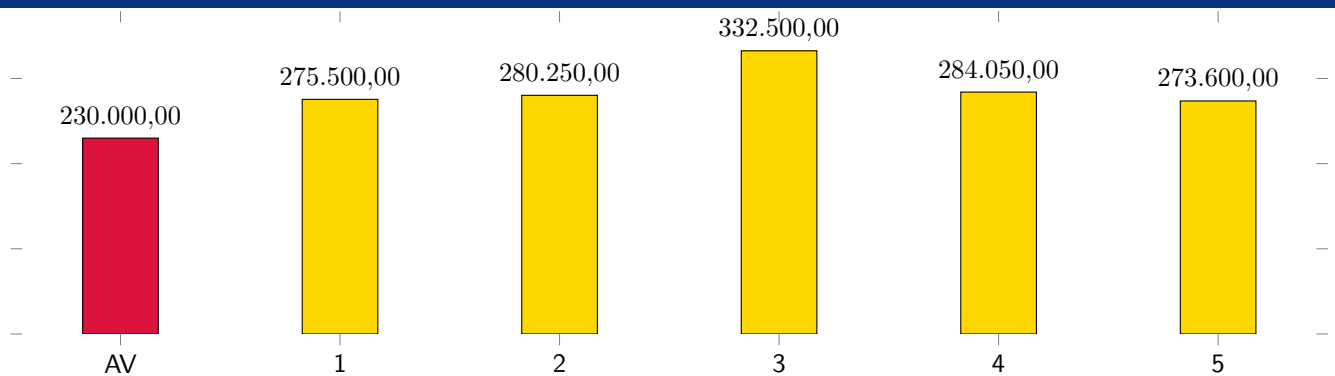
R\$ 230.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta