

## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010359777</b>	Data Solicitação <b>24/07/2024</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>Fabricio Ramos De Oliveira</b>		CPF/CNPJ <b>029.344.440-40</b>

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Garopaba</b>	Número <b>310</b>	Complemento <b>casa 02, Condomínio Primeiro, bairro Brigadeira</b>	
Bairro <b>Brigadeira</b>	Município <b>Canoas</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>92425712</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>173.008</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1</b>	IPTU

## RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 566.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 396.000,00

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 1
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 89.6
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 89.6
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 89.6	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

**CONDOMÍNIO**

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b>	<b>02 - Unidades por Andar</b>
<b>03 - N° Total de Unidades</b>	<b>04 - N° de Elevadores</b>
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Regular

**11 - Infraestrutura**

Jardins

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Unifamiliar

**02 - Infraestrutura Urbana**Água  
Cisterna/Poço Artesiano  
Energia Elétrica  
Esgoto Pluvial  
Iluminação Pública  
Pavimentação  
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

**04 - Restritivos**

Nenhum

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**Segurança  
Centro Comercial  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
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****12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

143.2

**04 - Testada/Frente (em metros)**

5

**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?**

Sim

**08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

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.

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

Não

**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.

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

Não

**13 - 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.

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

Sim

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

Sim

**16 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

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

Sim

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

Sim

**19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Sim

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

Sim

**21 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**

Não

**CONCLUSÃO****01 - Tipo do Acompanhante**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

-

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

-

**04 - Observações Finais**

-

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 299.000,00**


Endereço  
**Rua Cora Coralina, 0 , Brigadeira**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>70,00</b>	<b>R\$ 299.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>100,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-brigadeira-bairros-canoas-com-garagem-70m2-venda-RS299000-id-2633480543/>

**AMOSTRA 2**
**R\$ 300.000,00**


Endereço  
**Rua Marie Curie, 267 , Brigadeira**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>76,00</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>100,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-brigadeira-bairros-canoas-com-garagem-76m2-venda-RS300000-id-2709410844/>

**AMOSTRA 3**
**R\$ 300.000,00**


Endereço  
**Rua Marie Curie, 265 , Brigadeira**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>75,00</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>1000,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-brigadeira-bairros-canoas-75m2-venda-RS300000-id-2721837784/>

**AMOSTRA 4**
**R\$ 373.000,00**


Endereço  
**Rua dos Guamirins, 0 , Igara**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>110,00</b>	<b>R\$ 373.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>25</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>100,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-110m2-venda-RS373000-id-2730994222/>

**AMOSTRA 5**
**R\$ 489.000,00**

**Endereço**  
**Rua das Perdizes, 37 , Igara**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>142,00</b>	<b>R\$ 489.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>25</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>100,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

**URL**
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-142m2-venda-RS489000-id-2683597826/>
**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Outra</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 566.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 396.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 566.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**

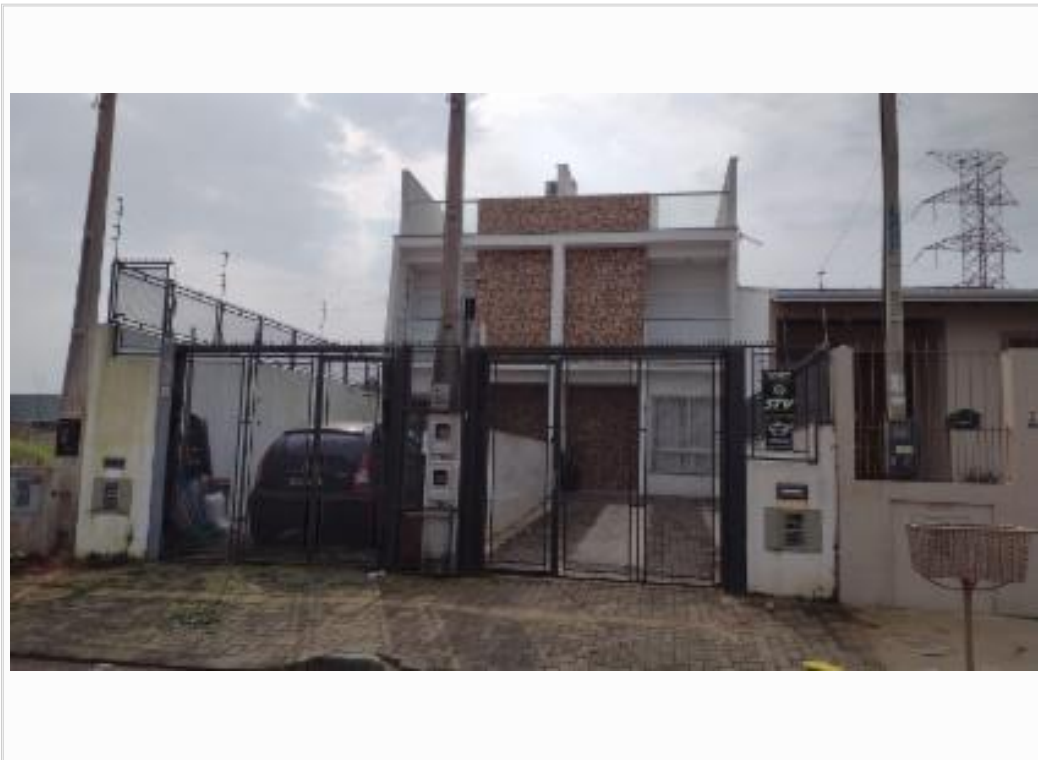
- Informações extraídas da certidão da matrícula nº 173.008 do Registro de Imóveis de Canoas - RS: Terreno com 143,20 m² e Construção com 89,60 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 000000000180714: Terreno com 200,00 m² e Construção com 89,60 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 89,60 m² e área de terreno de 143,20 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 100.000,00.
- Casa averbada como condomínio, porém, verificou-se durante a vistoria que trata-se de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum, somente fração ideal de terreno.
- 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, Sexta-feira, 2 de Agosto 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 principal



Fachada principal



Vista da rua



Vista da rua



Medidor de energia



Hidrômetro



Hidrômetro

OS: 0010359777

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Garopaba, 310

Andar:

Complemento: CASA 02 - COND.  
PRIMEIRO

CEP: 92425-712

Bairro:BRIGADEIRA

Cidade: Canoas - RS

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior

Estado de Conservação IBAPE-SP: A

**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 89,60Unitário (R\$/ $m^2$ ): 6.321,44

Valor (R\$): 566.400,59

Valor adotado (R\$):  
566.000,00

OS: 0010359777

Elemento Comparativo 1

Endereço: Rua Cora Coralina, 0				
CEP: 92425-752	Bairro: Brigadeira	Cidade: Canoas - RS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: IMOBILIARIA GESTAO	Telefone: (51) 9881-5288		
Área Construída: 70,00 m <sup>2</sup>	Data:	Valor:R\$ 299.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q00QjNygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q00QjNygD0</a>				

Elemento Comparativo 2

Endereço: Rua Marie Curie, 267				
CEP: 92425-758	Bairro: Brigadeira	Cidade: Canoas - RS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: Crédito Real   Harpia	Telefone: (51) 9941-08686		
Área Construída: 76,00 m <sup>2</sup>	Data:	Valor:R\$ 300.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1QjNygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM1QjNygD0</a>				

Elemento Comparativo 3

Endereço: Rua Marie Curie, 0				
CEP: 92425-758	Bairro: Brigadeira	Cidade: Canoas - RS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: Crédito Real   Harpia	Telefone: (51) 9941-08686		
Área Construída: 75,00 m <sup>2</sup>	Data:	Valor:R\$ 300.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1QjNygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM1QjNygD0</a>				

Elemento Comparativo 4

Endereço: Rua dos Guamirins, 0				
CEP: 92412-520	Bairro: Igara	Cidade: Canoas - RS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Morada Imóveis	Telefone: (51) 3059-5134		
Área Construída: 110,00 m <sup>2</sup>	Data:	Valor:R\$ 373.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1QjNygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM1QjNygD0</a>				

Elemento Comparativo 5

Endereço: Rua das Perdizes, 37				
CEP: 92412-258	Bairro: Igara	Cidade: Canoas - RS		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 25 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária:	Contato: Crédito Real   Harpia	Telefone: (51) 9941-08686		
Área Construída: 142,00 m <sup>2</sup>	Data:	Valor:R\$ 489.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1QjNygD0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1QjNygD0</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	299.000,00	70,00	0,95	4.057,86	80	1,0282	1,7742	0,9402	1,0459	1,0000	1,0000	2.548,33	6.606,19	1,6280	6.606,19
2	300.000,00	76,00	0,95	3.750,00	80	1,0282	1,7742	0,9597	1,0809	1,0000	1,0000	2.559,40	6.309,40	1,6825	6.309,40
3	300.000,00	75,00	0,95	3.800,00	80	1,0282	1,7742	0,9565	1,0752	1,0000	1,0000	2.559,76	6.359,76	1,6736	6.359,76
4	373.000,00	110,00	0,95	3.221,36	80	1,2571	1,3957	1,0526	1,2532	1,0000	1,0000	2.667,46	5.888,83	1,8281	5.888,83
5	489.000,00	142,00	0,95	3.271,48	80	1,2571	1,3957	1,0592	1,3879	1,0000	1,0000	3.171,52	6.443,00	1,9694	6.443,00
AV		89,60													6.321,44

## Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
6.321,44	266,90	8.217,87	4.425,00	4,22	5,79	566.400,59

## Resultado da Avaliação

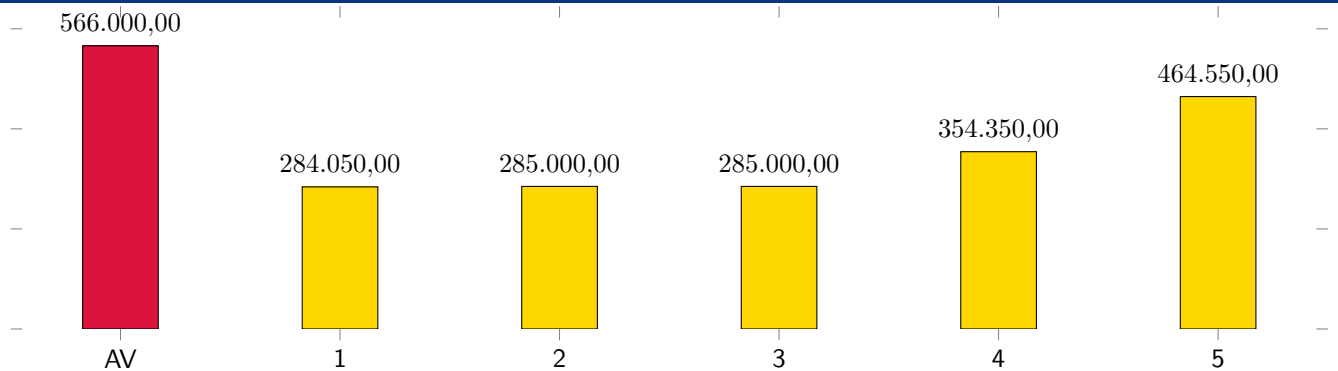
Valor de Mercado
<b>R\$ 566.000,00</b>

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta