

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010400287	Data Solicitação 06/06/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente PEDRO HENRIQUE RUWER	CPF/CNPJ 016.920.840-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Marechal Floriano	Número 2102	Complemento Apto. 201		
Bairro Centro	Município Santo Ângelo	UF RS	CEP 98801650	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 39610	Núm. Registro de Imóveis CRI de Santo Ângelo/RS		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
75,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 3.047,53/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 229.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 160.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Apartamento	Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	40
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
1	3
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Madeira	75
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
3.86	78.86
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
78.86	0
23 - Face do Imóvel	
Leste	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
‘Vistoria Externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Misto
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Comercial	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Comercial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Centro é um bairro de classe média, localizado na cidade de Santo Ângelo/RS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso misto (imóveis residenciais unifamiliares e comércio). A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Getúlio Vargas (600 m aproximadamente) e Av. Venâncio Aires (190 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 300 m da Supermercado e Fruteira São Luiz e a 1,5 km da UBS Dido - Unidade Básica de Saúde.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região	13 - Fatores Valorizantes
Normal	Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
11.05

existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?		Sim	
Sim			
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
Sim		Sim	
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
Não		Sim	
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
Sim		Sim	
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		10 - O imóvel possui características uni-familiares?	
Sim		Sim	
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
Sim		Sim	
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
Sim		Sim	
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?			
Não			

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - Vistoria externa, sem acompanhante		-		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
-		-		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 230.000,00
	Endereço				
	Rua Marquês do Herval, 1.015 , Centro				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	2	2	0	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	65,00	R\$ 230.000,00	R\$ 3.538,46		
	Endereço				
	R. Carlos Vieceli, 100 , Sossego				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	1	2	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	138,57	R\$ 480.000,00	R\$ 3.463,95		
	Endereço				
	Travessa Uruguai, 100 , Centro				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	113,00	R\$ 480.000,00	R\$ 4.247,79		
	Endereço				
	Rua Sete de Setembro, 1.126 , Centro				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	107,93	R\$ 405.000,00	R\$ 3.752,43		
	Endereço				
	Rua Marechal Floriano, 1.033 , Centro				
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	
	Apartamento	3	1	1	
	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		
	113,31	R\$ 390.000,00	R\$ 3.441,89		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL														
Metodologia			Grau de precisão								Grau de fundamentação			
Comparativo direto de mercado			III								II			
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	65,00	R\$ 3.538,46	0,90	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.057,23
2	138,57	R\$ 3.463,95	0,90	0,96	0,84	1,08	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 2.743,45
3	113,00	R\$ 4.247,79	0,90	0,98	0,80	1,05	-	-	-	-	-	0,830	S	R\$ 3.173,10
4	107,93	R\$ 3.752,43	0,90	0,98	0,88	1,05	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 3.073,24
5	113,31	R\$ 3.441,89	0,90	0,98	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 3.190,63
R\$ 3.688,90														R\$ 3.047,53
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 3.047,53	R\$ 2.133,27	R\$ 3.961,79	

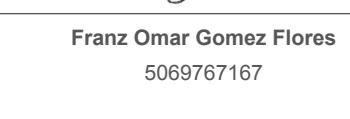
SANEAMENTO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 3.047,53	R\$ 2.924,43	R\$ 3.170,63	
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade	
179.9073	5.9034	1.53	0.0808	

DETALHAMENTO DOS VALORES				
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)		
75,00	R\$ 3.047,53	R\$ 228.564,74		

QUADRO DE RESUMO				
Valor de avaliação		R\$ 228.564,74		
Fator de liquidez		0,7000		
Valor de venda forçada		R\$ 160.000,00		

AVALIAÇÃO FINAL				
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 229.000,00		

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 13 de Junho de 2025	
	
Franz Gomez Flores	
5069767167	

■ 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 estabelecimento da máxima 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



Fachada



Fachada



Fachada / Data e hora



Logradouro



Número da fachada



Rua 1



Rua 2



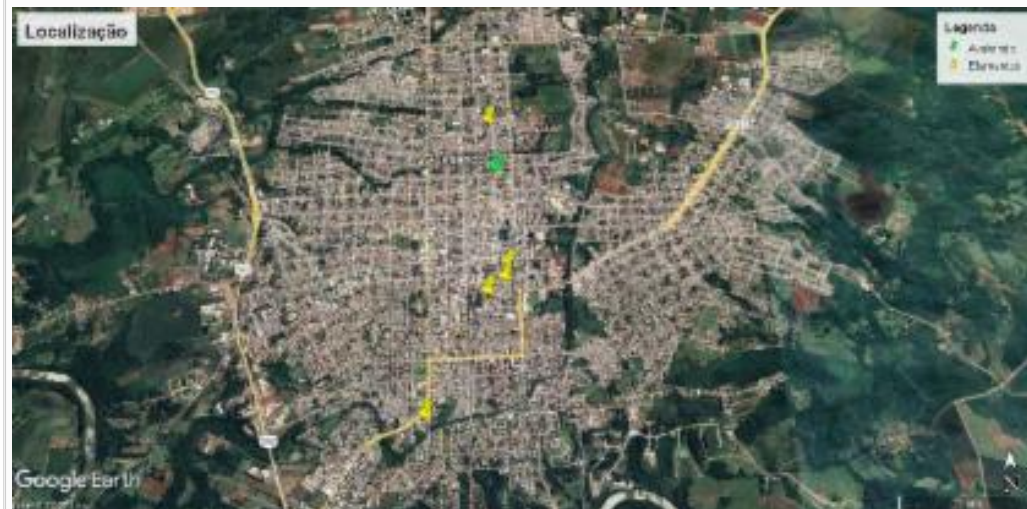
Rua 3



Rua lateral direita



Rua lateral esquerda



Mapa de elementos