

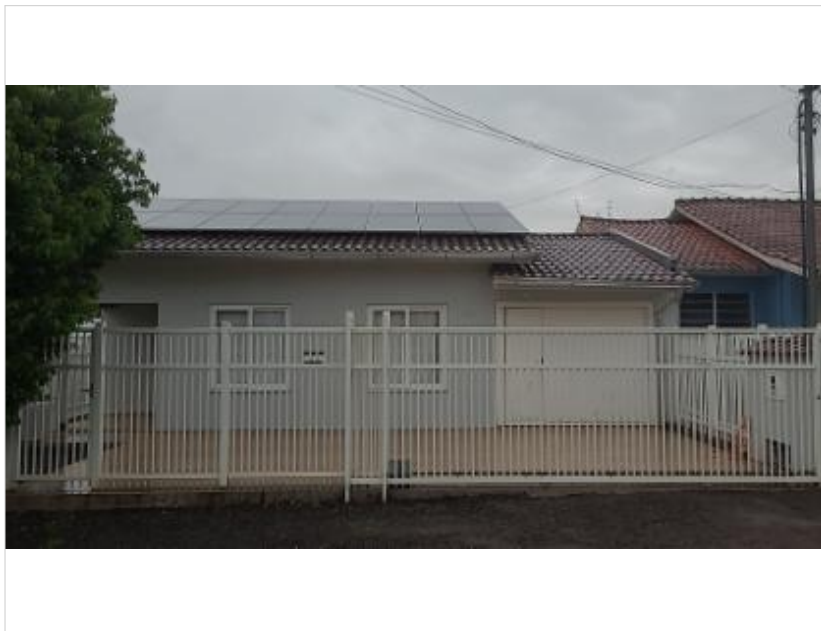
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010292468	Data Solicitação 23/05/2025
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente DIOMARA LUCIA BUENO GESKE		CPF/CNPJ 984.264.780-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA DAS OLIVEIRAS	Número 314	Complemento QUADRA J LOTE 8	
Bairro SÃO CAETANO	Município Arroio do Meio	UF RS	CEP 95940000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 11.760	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI ARROIO DO MEIO/RS	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

360,18m²

R\$ 306,76/m²

R\$ 110.488,38

ÁREA CONSTRUÍDA

162,72m²

R\$ 2.302,48/m²

R\$ 374.659,29

VALOR DE MERCADO

R\$ 485.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 340.000,00

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) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 162.72
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 162.72
21 - Área Averbada (em m²) 162.72	22 - Área não Averbada (em m²) .
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação Cascalho	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 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 m²) 360.18	04 - Testada/Frente (em metros) 29
05 - Fundos (em metros) 29	06 - Lado Direito (em metros) 12.42
07 - Lado Esquerdo (em metros) 12.42	08 - Fração ideal (em %) 100

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 - Outros	02 - Nome Acompanhante Vistoria .
03 - Contato Telefônico Acompanhante .	
04 - Observações Finais 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. No ato da vistoria foi possível identificar que numeração do imóvel não estava fixada em sua fachada, possuindo apenas a sombra do emplantamento, mas foi possível verificar através de imagens retroativas do google street view (2024) que avaliando possuía a numeração 314 conforme documentação.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 426.000,00
	Endereço R. das Flores, 00 , Bela Vista Tipo de Imóvel Casa Área privativa 161,60 Idade aparente 30 Área do terreno 440,49 URL https://www.executivoimoveis.com.br/imovel/casa/venda/arroio-do-meio/rs/bela-vista/CA0215_EXEC	Qtd. Quartos 4 Valor R\$ 426.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Estado de conservação Nova Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 320.000,00
	Endereço R. Ormisdo Dalpian, 0 , Novo Horizonte Tipo de Imóvel Casa Área privativa 118,00 Idade aparente 30 Área do terreno 360,00 URL https://majoloimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-em-arroio-do-meio-rs/279	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 320.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Estado de conservação Nova Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 570.000,00
	Endereço R. Pernambuco, 00 , Aimoré Tipo de Imóvel Casa Área privativa 226,00 Idade aparente 30 Área do terreno 361,40 URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-arroio-do-meio-com-garagem-226m2-venda-RS570000-id-2795028760/?source=ranking%2Crp	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 570.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Estado de conservação Nova Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 160.000,00
	Endereço R. Das Hortências, 00 , Bela Vista Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 439,56 URL https://www.executivoimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/arroio-do-meio/rs/bela-vista/TE0409_EXEC	Valor R\$ 160.000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 92.500,00
	Endereço R. Pedro Arthur Drebes, 00 , Novo Horizonte Tipo de Imóvel Terreno - Lote Área do terreno 360,27 URL https://imobiliarijajoner.com.br/index.php/imovel/terrenos-no-bairro-novo-horizonte/	Valor R\$ 92.500,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão II	Grau de fundamentação III
--	-------------------------------	-------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Novo Regular	60	33,33	0,003	20	0,180
1	30	Novo Regular	60	50,00	0,003	20	0,302
2	30	Novo Regular	60	50,00	0,003	20	0,302
3	30	Novo Regular	60	50,00	0,003	20	0,302
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	162,72	R\$ 2.622,90	1,07	0,180	R\$ 2.302,48	R\$ 374.659,29
1	161,60	R\$ 2.622,90	0,91	0,302	R\$ 1.666,01	R\$ 269.227,80
2	118,00	R\$ 2.622,90	0,91	0,302	R\$ 1.666,01	R\$ 196.589,61
3	226,00	R\$ 2.622,90	1,07	0,302	R\$ 1.958,94	R\$ 442.720,24
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	440,49	R\$ 156.772,20	R\$ 355,90	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 336,33
2	360,00	R\$ 123.410,39	R\$ 342,81	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 305,44
3	361,40	R\$ 127.279,76	R\$ 352,19	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 316,97
4	439,56	R\$ 160.000,00	R\$ 364,00	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 343,98
5	360,27	R\$ 92.500,00	R\$ 256,75	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 231,08

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 306,76	R\$ 214,73	R\$ 398,79

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 306,76	R\$ 275,98	R\$ 337,54

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
44.9822	14.6637	1.53	0.2007

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
360,18	R\$ 306,76	R\$ 110.488,38
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
162,72	R\$ 2.302,48	R\$ 374.659,29

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 485.147,66
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 485.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 340.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 485.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 28 de Maio de 2025
ENY KAORI UONO SANCHEZ
5061102131

- 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.

27/05/2025 13:14

29°22'33"S / 51°55'31"W



Fachada

27/05/2025 13:19

29°22'32"S / 51°55'33"W



Placa da rua

27/05/2025 13:16

29°22'33"S / 51°55'31"W



Vizinho na esquerda



Vizinho direita

