

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010431565	Data Solicitação 06/08/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ANDREIA ALINE BANDEIRA DIAS		CPF/CNPJ 016.800.850-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Marechal Deodoro	Número 651	Complemento	
Bairro Centro	Município Lajeado	UF RS	CEP 95900124
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10220	Núm. Registro de Imóveis CRI de Lajeado/RS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****75,00m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.835,97/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 363.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 254.000,00**

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	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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 75,00
21 - Área Averbada (em m²) 75,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Comercial	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Outro	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Decrescente	08 - Área Urbanizada Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
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 Lajeado/RS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média. 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: R. Borges de Medeiros (190 m aproximadamente) e R. João Abott (350 m). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 450 m da Rede Super Rede Polo e a 400 m da Centro de Saúde Centro. Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.	
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) 242,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	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 0
03 - Contato Telefônico Acompanhante 0	04 - Observações Finais 0

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 530.000,00
	Endereço Rua Elecir José Cassuli, 477, Conventos Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 100,00 Valor R\$ 530.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conventos-bairros-lajeado-com-garagem-100m2-venda-RS530000-id-2758532326/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 2		R\$ 360.000,00
	Endereço Rua das Petúnias, 77, São Bento Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 0 Área privativa 69,00 Valor R\$ 360.000,00 Idade aparente 12 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sao-bento-bairros-lajeado-69m2-venda-RS360000-id-2758533616/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 3		R\$ 689.000,00
	Endereço Rua Antônio Otto Heineck, 178, Universitário Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 150,00 Valor R\$ 689.000,00 Idade aparente 12 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-universitario-bairros-lajeado-com-garagem-150m2-venda-RS689000-id-2818565539/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 4		R\$ 890.000,00
	Endereço Rua Reinoldo Alberto Hexsel, 979, São Cristóvão Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 3 Área privativa 142,00 Valor R\$ 890.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 0,01 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-cristovao-bairros-lajeado-com-garagem-142m2-venda-RS890000-id-2758532930/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 5		R\$ 330.000,00
	Endereço Rua Edwino Henrique Becker, 235, Universitário Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 0 Área privativa 48,00 Valor R\$ 330.000,00 Idade aparente 12 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 348,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-no-bairro-universitario-2965079105.html	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	100,00	R\$ 5.300,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 4.960,80
2	69,00	R\$ 5.217,39	0,90	1,00	1,00	0,97	0,98	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.460,87
3	150,00	R\$ 4.593,33	0,90	1,00	1,00	0,97	1,09	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 4.382,04
4	142,00	R\$ 6.267,61	0,90	1,00	0,86	1,00	1,08	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 5.302,39
5	48,00	R\$ 6.875,00	0,90	0,90	1,00	0,97	0,95	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 5.073,75
R\$ 5.650,67														R\$ 4.835,97

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.835,97	R\$ 3.385,18	R\$ 6.286,76

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.835,97	R\$ 4.563,04	R\$ 5.108,90
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
398.8819	8.2482	1.53	0.1129

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
75,00	R\$ 4.835,97	R\$ 362.697,79

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 362.697,79
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 254.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 363.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 8 de Agosto 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 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 limitações operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada lateral direita



Fachada lateral esquerda



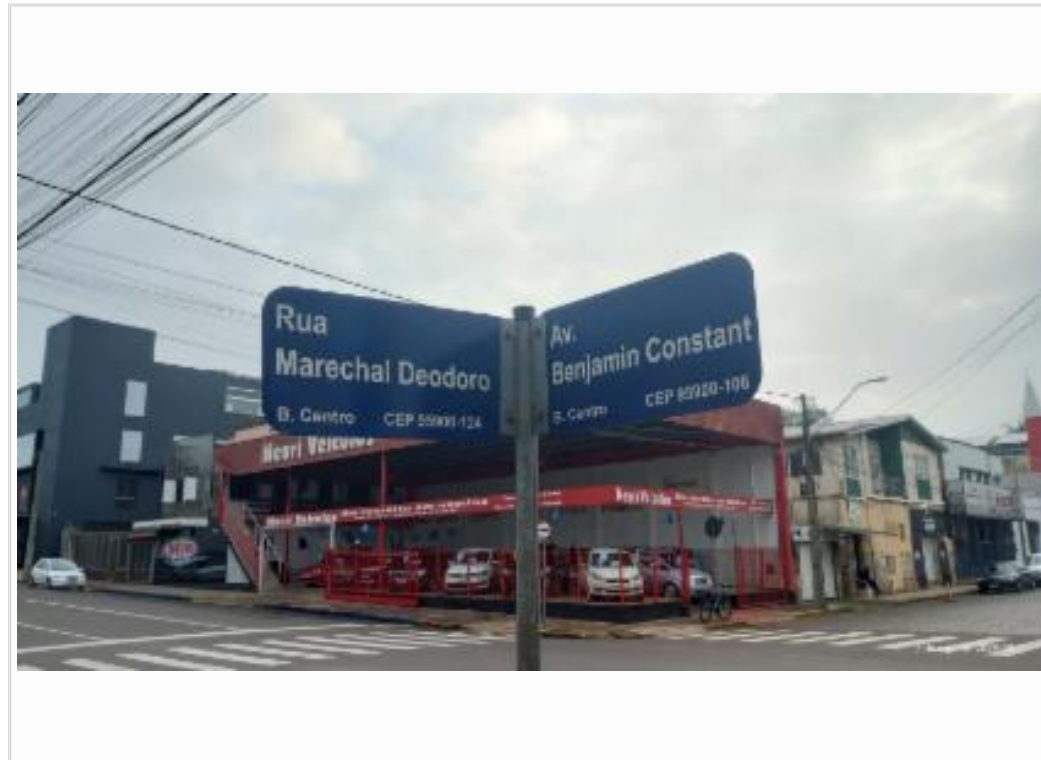
Fachada frontal



Fachada / Data e Hora



Numero da fachada 651



Logradouro



Rua 1



Rua 2



Rua 3



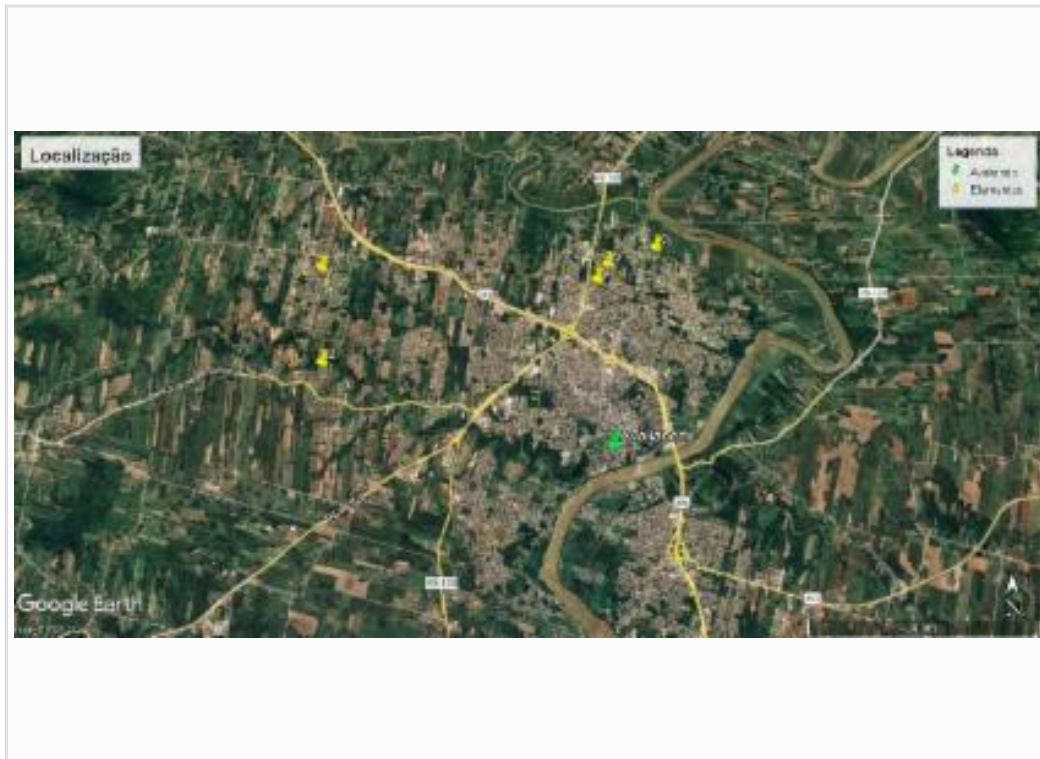
Rua 4



Rua lado esquerdo



Rua lado direito



Mapa de elementos