

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010335189</b>	Data Solicitação <b>10/06/2025</b>
Empresa responsável <b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Fortunato Taveira</b>	CREA <b>5.068.999.408</b>
Proponente <b>TUNAY BITTENCOURT RODRIGUES</b>		CPF/CNPJ <b>027.191.710-50</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Carlos Estevão</b>	Número <b>460</b>	Complemento <b>Apartamento nº207, BL 04 - Edifício Praia do Morro</b>		
Bairro <b>Jardim Leopoldina</b>	Município <b>Porto Alegre</b>	Branco	UF <b>RS</b>	CEP <b>91240000</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>1.996</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE PORTO ALEGRE</b>		

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****33,14m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 2.772,61/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 92.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 74.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Ocupado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 32
<b>05 - Ano Construção</b> 1993	<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> 0
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Madeira	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 33.1463
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 6.978270	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 40.124570
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 33.1463	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte	
<b>24 - Cômodos</b>	

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

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 4	<b>02 - Unidades por Andar</b> 0
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 0	<b>04 - N° de Elevadores</b> 0
<b>05 - Valor do Condomínio</b> 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b> Mensal
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> terreo mais 3 tipos	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Jardins TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> rua carlos estevao	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0.001973

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Outros	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> 0	<b>04 - Observações Finais</b> vistoria pelo aspecto externo. Nao obtivemos informacao se o imovel encontra se ocupado

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 98.000,00
	Endereço <b>Rua Carlos Estevão, 460 , Jardim Leopoldina</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>1</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>27,00</b>
	Valor <b>R\$ 98.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.629,63</b>
	Idade aparente <b>40</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/kitnet-a-venda-rs-porto-alegre-jardim-leopoldina-35m2-RS98000/ld-15065405/?origin=galleryOverlay">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/kitnet-a-venda-rs-porto-alegre-jardim-leopoldina-35m2-RS98000/ld-15065405/?origin=galleryOverlay</a>
AMOSTRA 2	R\$ 98.000,00
	Endereço <b>Rua Carlos Estevão, 460 , Jardim Leopoldina</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>1</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>28,89</b>
	Valor <b>R\$ 98.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.392,18</b>
	Idade aparente <b>40</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-rs-porto-alegre-protasio-alves-34m2-RS98000/ld-16043675/?origin=galleryOverlay">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-rs-porto-alegre-protasio-alves-34m2-RS98000/ld-16043675/?origin=galleryOverlay</a>
AMOSTRA 3	R\$ 96.000,00
	Endereço <b>Rua Carlos Estevão, 473 , Jardim Leopoldina</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>1</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>31,00</b>
	Valor <b>R\$ 96.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.096,77</b>
	Idade aparente <b>40</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-jardim-leopoldina-porto-alegre-rs-31m2-id-2810919524/?source=ranking%2Cp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-jardim-leopoldina-porto-alegre-rs-31m2-id-2810919524/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 4	R\$ 114.000,00
	Endereço <b>Rua Carlos Estevão, 435 , Jardim Leopoldina</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>1</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>40,99</b>
	Valor <b>R\$ 114.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 2.781,17</b>
	Idade aparente <b>40</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-area-de-servico-jardim-leopoldina-porto-alegre-rs-40m2-id-2765756231/?source=ranking%2Cp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-area-de-servico-jardim-leopoldina-porto-alegre-rs-40m2-id-2765756231/?source=ranking%2Cp</a>
AMOSTRA 5	R\$ 100.000,00
	Endereço <b>Rua Carlos Estevão, 505 , Jardim Leopoldina</b>
	Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>
	Qtd. Quartos <b>1</b>
	Qtd. Banheiros <b>1</b>
	Qtd. Vagas <b>0</b>
	Área privativa <b>33,00</b>
	Valor <b>R\$ 100.000,00</b>
	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 3.030,30</b>
	Idade aparente <b>40</b>
	Padrão de acabamento <b>Médio</b>
	Estado de conservação <b>Regular</b>
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-leopoldina-bairros-porto-alegre-33m2-venda-RS100000-id-2806998244/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-leopoldina-bairros-porto-alegre-33m2-venda-RS100000-id-2806998244/?source=ranking%2Cp</a>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	27,00	R\$ 3.629,63	0,90	0,95	0,95	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.940,00
2	28,89	R\$ 3.392,18	0,90	1,00	0,97	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 2.961,37
3	31,00	R\$ 3.096,77	0,90	1,00	0,98	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 2.731,35
4	40,99	R\$ 2.781,17	0,90	0,95	1,05	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.503,05
5	33,00	R\$ 3.030,30	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.727,27
		<b>R\$ 3.186,01</b>												<b>R\$ 2.772,61</b>

F1 (Oferta), F2 (Andar), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 2.772,61</b>	<b>R\$ 1.940,83</b>	<b>R\$ 3.604,39</b>

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 2.772,61</b>	<b>R\$ 2.644,57</b>	<b>R\$ 2.900,65</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>187.1299</b>	<b>6.7492</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0924</b>

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
<b>33,14</b>	<b>R\$ 2.772,61</b>	<b>R\$ 91.884,28</b>	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 91.884,28</b>
Fator de liquidez	<b>0,8000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 74.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 92.000,00</b>

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 12 de Junho de 2025

**Marcos Fortunato Taveira**

5.068.999.408

- 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 do 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.

12/06/2025 12:38

30°11'S / 51°6'46"W



Logradouro a esquerda

12/06/2025 12:38

30°11'S / 51°6'46"W



Logradouro a direita

12/06/2025 12:38

30°11'S / 51°6'46"W



Fachada

12/06/2025 12:39

30°11'S / 51°6'46"W



Fachada

12/06/2025 12:39

30°11'S / 51°6'46"W



Fachada

12/06/2025 12:39

30°11'S / 51°6'46"W



Fachada

12/06/2025 12:39

30°11'S / 51°6'46"W



Lindeiro direito

12/06/2025 12:39

30°11'S / 51°6'46"W



N do predio

12/06/2025 12:39

30°11'S / 51°6'46"W



N lindeiro direito

12/06/2025 12:39

30°11'S / 51°6'46"W



N do predio

12/06/2025 12:40

30°11'S / 51°6'49"W



Placa logradouro

12/06/2025 12:42

30°11'S / 51°6'47"W



Fachada