

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010348179	Data Solicitação 05/04/2024	
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167	
Proponente Mauro Cesar Dos Santos		CPF/CNPJ 765.764.260-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua dos Cardeais	Número 1050	Complemento	CEP 95047160
Bairro Santa Fé	Município Caxias do Sul		UF RS
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 36459	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

200,00m²

R\$ 417,78/m²

R\$ 83.556,57

ÁREA CONSTRUÍDA

123,44m²

R\$ 1.769,53/m²

R\$ 218.430,64

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 302.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 211.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 0
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 123.44
21 - Área Averbada (em m²) 123.44	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo
Escola

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

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)

200

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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?

Não

08 - Observações

Vistoria Externa

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

Não

10 - Observações

Vistoria Externa

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Nenhum. Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

.

04 - Observações Finais

Vistoria Externa

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 280.000,00


Endereço Rua das Corruínas, 1081 , Santa Fé			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 3
Área privativa 130,00	Valor R\$ 280.000,00		
Idade aparente 24	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio	Topografia Active até 10%	
URL https://imobiliariaconquistars.com.br/imovel/CO2119/casa-3-quartos-santa-fe-caxias-do-sul/venda			

AMOSTRA 2
R\$ 390.000,00


Endereço Rua Valdir Luiz Vicenzi, 67 , Santa Fé			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 185,00	Valor R\$ 390.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 360,25	Padrão terreno Médio	Topografia Declive de 5% a 10%	
URL https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/246220			

AMOSTRA 3
R\$ 400.000,00


Endereço Avenida Antônio Andrighetti, 20 , Santa Fé			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 3
Área privativa 120,00	Valor R\$ 400.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 345,51	Padrão terreno Médio	Topografia Active até 10%	
URL https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/casa-em-santa-fe-caxias-do-sul-ag-138-cod-74040402			

AMOSTRA 4
R\$ 393.000,00


Endereço Rua Angelin Francisco Spiandorello, 419 , Santa Fé			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 92,00	Valor R\$ 393.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 175,00	Padrão terreno Médio	Topografia Declive até 5%	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-fe-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-92m2-venda-RS393000-id-2655067566/			

AMOSTRA 5
R\$ 420.000,00


Endereço Avenida Antônio Andrighetti, 1379, Santa Fé			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 3
Área privativa 100,00	Valor R\$ 420.000,00		
Idade aparente 20	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 484,44	Padrão terreno Médio	Topografia Active até 10%	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-fe-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-100m2-venda-RS420000-id-2632025598/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,247	20	0,198
1	24	Regular	70	34,29	0,247	20	0,198
2	15	Regular	70	21,43	0,142	20	0,114
3	15	Regular	70	21,43	0,142	20	0,114
4	20	Regular	70	28,57	0,200	20	0,160
5	20	Regular	70	28,57	0,200	20	0,160

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	123,44	R\$ 2.424,61	0,91	0,198	R\$ 1.769,53	R\$ 218.430,64
1	130,00	R\$ 2.424,61	0,79	0,198	R\$ 1.536,18	R\$ 199.703,97
2	185,00	R\$ 2.424,61	0,67	0,114	R\$ 1.439,30	R\$ 266.269,94
3	120,00	R\$ 2.424,61	1,06	0,114	R\$ 2.277,10	R\$ 273.251,61
4	92,00	R\$ 2.424,61	1,56	0,160	R\$ 3.177,21	R\$ 292.303,22
5	100,00	R\$ 2.424,61	1,06	0,160	R\$ 2.158,87	R\$ 215.887,27

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	200,00	R\$ 80.296,03	R\$ 401,48	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 379,40
2	360,25	R\$ 123.730,06	R\$ 343,46	1,00	0,90	1,11	1,08	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 367,84
3	345,51	R\$ 126.748,39	R\$ 366,84	1,00	0,90	1,05	1,07	-	-	-	-	-	-	1,120	S	R\$ 369,78
4	175,00	R\$ 100.696,78	R\$ 575,41	1,00	0,90	1,05	0,97	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 528,23
5	484,44	R\$ 204.112,73	R\$ 421,34	1,00	0,90	1,05	1,12	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 443,67

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 417,78	R\$ 292,45	R\$ 543,12

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 417,78	R\$ 370,45	R\$ 465,11

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
69.1732	16.5572	1.53	0.2266

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 417,78	R\$ 83.556,57
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
123,44	R\$ 1.769,53	R\$ 218.430,64

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 301.987,21
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 302.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 211.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 302.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 11 de Abril de 2024



Franz Omar 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 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



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Número da Fachada



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Vizinhos da Direita



Vizinhos da Esquerda



Vizinhos da Frente



Mapa dos Elementos