

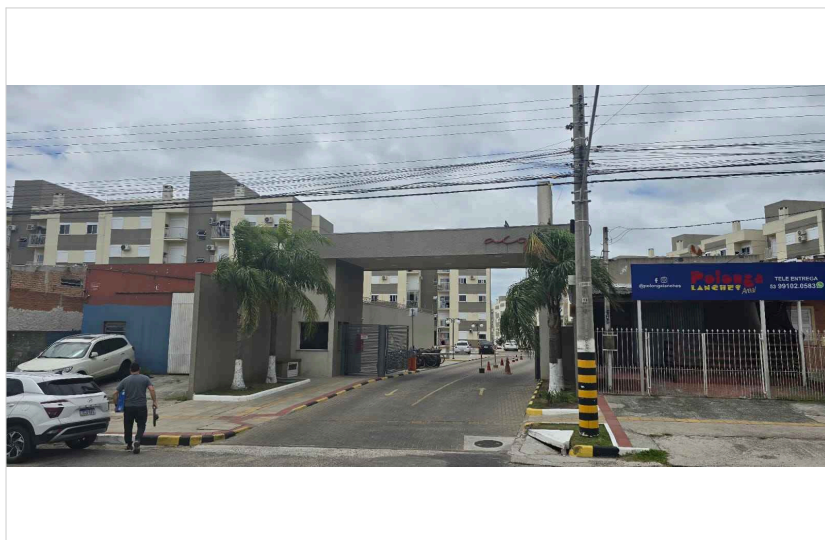
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010296265	Data Solicitação 11/12/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente TIAGO ROSA DA SILVA	CPF/CNPJ 023.647.970-98	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Domingos José de Almeida	Número 3300	Complemento Apt. 504, Bloco 5	
Bairro Areal	Município Pelotas	UF RS	CEP 96085470
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 118311	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Pelotas/RS	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 262.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 183.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
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 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 50.19
19 - Área Comum (em m²) 48.74	20 - Área Total (em m²) 98.93
21 - Área Averbada (em m²) 98.93	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - InfraestruturaInterfone
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 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 - Fração ideal (em %)**

0.38

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 -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 255.000,00


Endereço
Avenida Domingos José de Almeida, 0 , Areal

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 54,00	Valor R\$ 255.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.722,22	
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-areal-bairros-pelotas-com-garagem-54m2-venda-RS255000-id-2707502423/>

AMOSTRA 2
R\$ 260.000,00


Endereço
Avenida Domingos José de Almeida, 0 , Areal

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 50,00	Valor R\$ 260.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.200,00	
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-areal-bairros-pelotas-com-garagem-50m2-venda-RS260000-id-2707508120/>

AMOSTRA 3
R\$ 260.000,00


Endereço
Avenida Domingos José de Almeida, 0 , Areal

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 50,00	Valor R\$ 260.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.200,00	
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

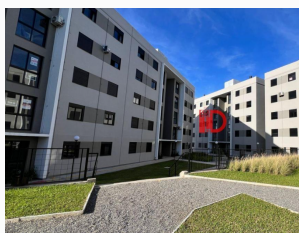
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-areal-bairros-pelotas-com-garagem-50m2-venda-RS260000-id-2724915498/>

AMOSTRA 4
R\$ 250.000,00


Endereço
Avenida Bento Gonçalves, 0 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 50,00	Valor R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-pelotas-sao-goncalo-2-3002149734.html>

AMOSTRA 5
R\$ 320.000,00


Endereço
Rua Padre Anchieta, 0 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 55,00	Valor R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.818,18	
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-centro-pelotas-rs-300009932.html>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 262.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 183.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 262.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº118.311 do Registro de Imóveis de Pelotas - RS: Área privativa de 50,19 m², área total com 98,93 m², fração ideal de 0,00383 e 1 (uma) vaga de garagem descoberta nº 120.
- Informações extraídas da Certidão de Situação Financeira do Imóvel nº 1321955: Área do habita-se com 98,93 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a Área privativa de 50,19m² e 1 (uma) vaga de garagem descoberta nº 120.
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$15.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$4.700,00 a R\$5.200,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 16 de Dezembro de 2024



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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



LOGRADOURO



VISTA



VISTA



ID NUMERICA



ID COND

OS: 0010296265

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Avenida Domingos José de Almeida, 3300

Andar:

Complemento: Apt. 504, Bloco 5

CEP: 96085-470

Bairro:Areal

Cidade: Pelotas - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 1

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: A


AvaliaçãoÁrea (m^2): 50,19Unitário (R\$/ m^2): 5.220,55

Valor (R\$): 262.019,39


Valor adotado (R\$):
262.000,00

OS: 0010296265


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Avenida Domingos José de Almeida, 3300				
	CEP: 96085-470	Bairro: Areal	Cidade: Pelotas - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
	Imobiliária:	Contato: UP Imóveis	Telefone: (53) 3307-0251		
	Área Privativa: 54,00 m ²	Data: 12/12/2024	Valor: R\$ 255.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AD04IT0xATM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Avenida Domingos José de Almeida, 3300				
	CEP: 96085-470	Bairro: Areal	Cidade: Pelotas - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
	Imobiliária:	Contato: UP Imóveis	Telefone: (53) 3307-0251		
	Área Privativa: 50,00 m ²	Data: 12/12/2024	Valor: R\$ 260.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ED04IT0xATM				

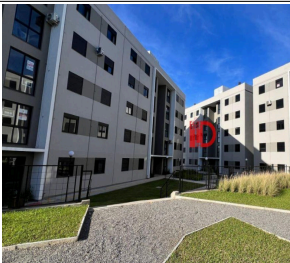
Elemento Comparativo 3

	Endereço: Avenida Domingos José de Almeida, 3300				
	CEP: 96085-470	Bairro: Areal	Cidade: Pelotas - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
	Imobiliária:	Contato: Casarão Imóveis - Vendas Pelotas	Telefone: (53) 3284-0800		
	Área Privativa: 50,00 m ²	Data: 12/12/2024	Valor: R\$ 260.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ID04IT0xATM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Avenida Bento Gonçalves,				
	CEP: 96015-140	Bairro: Centro	Cidade: Pelotas - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária:	Contato: AS Imóveis	Telefone: (53) 3028-5776		
	Área Privativa: 50,00 m ²	Data: 12/12/2024	Valor: R\$ 250.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MD04IT0xATM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Padre Anchieta,				
	CEP: 96015-420	Bairro: Centro	Cidade: Pelotas - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária:	Contato: ISADORA DIAS CORRETORA	Telefone: (53) 9812-57241		
	Área Privativa: 55,00 m ²	Data: 12/12/2024	Valor: R\$ 320.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QD04IT0xATM				

OS: 0010296265

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	255.000,00	54,00	0,95	4.486,11	80	1,0000	1,0000	1,0185	1,0000	1,0073	1,0000	115,76	4.601,87	1,0258	4.601,87
2	260.000,00	50,00	0,95	4.940,00	80	1,0000	1,0000	0,9991	1,0000	0,9996	1,0000	-6,56	4.933,44	0,9987	4.933,44
3	260.000,00	50,00	0,95	4.940,00	80	1,0000	1,0000	0,9991	1,0000	0,9996	1,0000	-6,56	4.933,44	0,9987	4.933,44
4	250.000,00	50,00	0,95	4.750,00	80	1,0331	1,1110	0,9991	1,0000	0,9996	1,0000	541,06	5.291,06	1,1139	5.291,06
5	320.000,00	55,00	0,95	5.527,27	80	1,0331	1,1110	1,0231	1,0000	1,0092	1,0000	815,66	6.342,93	1,1476	6.342,93

Resumo dos Resultados

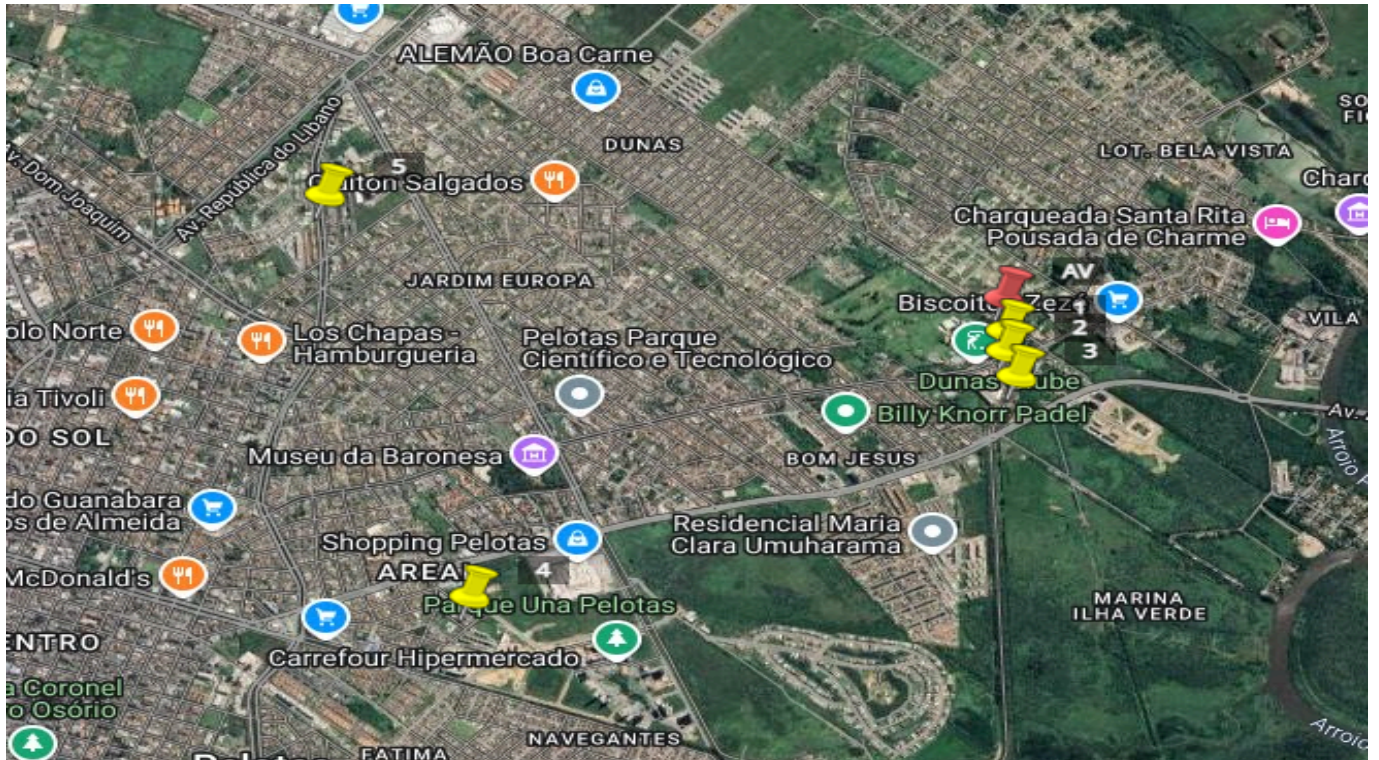
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.220,55	673,02	6.786,71	3.654,38	12,89	17,68	262.019,39

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

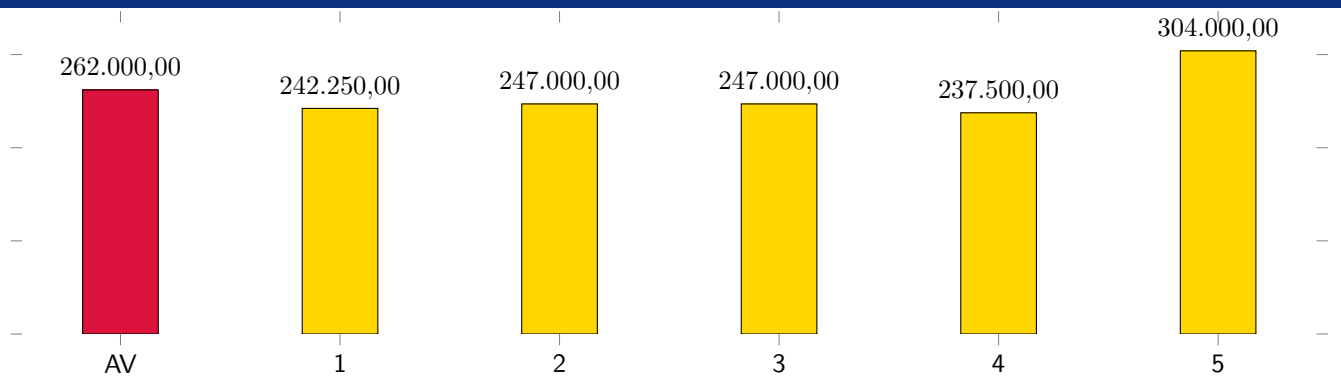
R\$ 262.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta