

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 583400300694	Data Solicitação 09/03/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente Roberta Lemke Giacomini		CPF/CNPJ 912.175.200-15

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Corte Real	Número 523	Complemento Apto. 11 - 1º Andar - Edifício Marajó	
Bairro Petrópolis	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 90630080
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 159.885	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Porto Alegre	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****84,03m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 4.912,50/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 413.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 289.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção 2011	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 4
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Patina/Stucco
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 84,03
19 - Área Comum (em m²) 15,68	20 - Área Total (em m²) 99,71
21 - Área Averbada (em m²) 99,71	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	
24 - Cômodos	

CONDOMÍNIO				
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 4			
03 - N° Total de Unidades 16	04 - N° de Elevadores 0			
05 - Valor do Condomínio R\$ 750,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal			
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		08 - Uso do Edifício Residencial		
09 - Padrão de Construção Normal		10 - Estado de Conservação Regular		
11 - Infraestrutura Interfone Vigilância Eletrônica				

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança 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 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais, em sua maioria horizontais. O imóvel encontra-se em uma via coileira da região e há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Ipiranga (500 m aproximadamente) e Av. Profa. Alves (550 m aproximadamente). O imóvel está à aproximadamente 600 m da Faculdade de Direito VERBO, 800 m do Hospital Doctor Clin Porto Alegre e 1,5 Km do Planetário da UFRGS Professor José Baptista Pereira. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.	
12 - Padrão construtivo predominante na Região Alto	13 - Fatores Valorizantes Vista Permanente

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 6,76

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? Não
07 - Observações Não foi apresentado	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtora	02 - Nome Acompanhante Vistoria Roberta
03 - Contato Telefônico Acompanhante 5193580626	04 - Observações Finais .

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 649.000,00
	Endereço Rua Coronel Corte Real, 217 , Petrópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 106,00	Valor R\$ 649.000,00
Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-106m2-venda-RS649000-id-2871422884/?source=ranking%2Ccrp	
	Endereço Rua Coronel Corte Real, 535 , Petrópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 85,00	Valor R\$ 345.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-85m2-venda-RS345000-id-2846552278/?source=ranking%2Ccrp	
	Endereço Rua Coronel Corte Real, 955 , Petrópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
Área privativa 53,00	Valor R\$ 415.000,00
Idade aparente 11	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-53m2-venda-RS415000-id-2824394946/?source=ranking%2Ccrp	
	Endereço Rua Coronel Corte Real, 717 , Petrópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 94,00	Valor R\$ 640.000,00
Idade aparente 11	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-petropolis-145m2-RS640000-id-17321018/	
	Endereço Rua Coronel Corte Real, 457 , Petrópolis
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3
Área privativa 119,00	Valor R\$ 600.000,00
Idade aparente 8	Padrão de acabamento Médio
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-119m2-venda-RS600000-id-2873611715/?source=ranking%2Ccrp	

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	106,00	R\$ 6.122,64	0,90	0,90	0,92	1,06	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 4.849,13
2	85,00	R\$ 4.058,82	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.652,94
3	53,00	R\$ 7.830,19	0,90	0,90	0,96	0,94	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 5.637,74
4	94,00	R\$ 6.808,51	0,90	1,00	0,96	1,03	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 6.066,38
5	119,00	R\$ 5.042,02	0,90	1,00	0,92	1,04	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 4.356,30
R\$ 5.972,44														
R\$ 4.912,50														

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.912,50	R\$ 3.438,75	R\$ 6.386,25

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.912,50	R\$ 4.249,35	R\$ 5.575,65
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
969.1843	19.7289	1.53	0.27

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
84,03	R\$ 4.912,50	R\$ 412.797,28

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 412.797,28
Fator de liquidez	0,6999
Valor de venda forçada	R\$ 289.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 413.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 17 de Março de 2026

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 Financiadora 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.



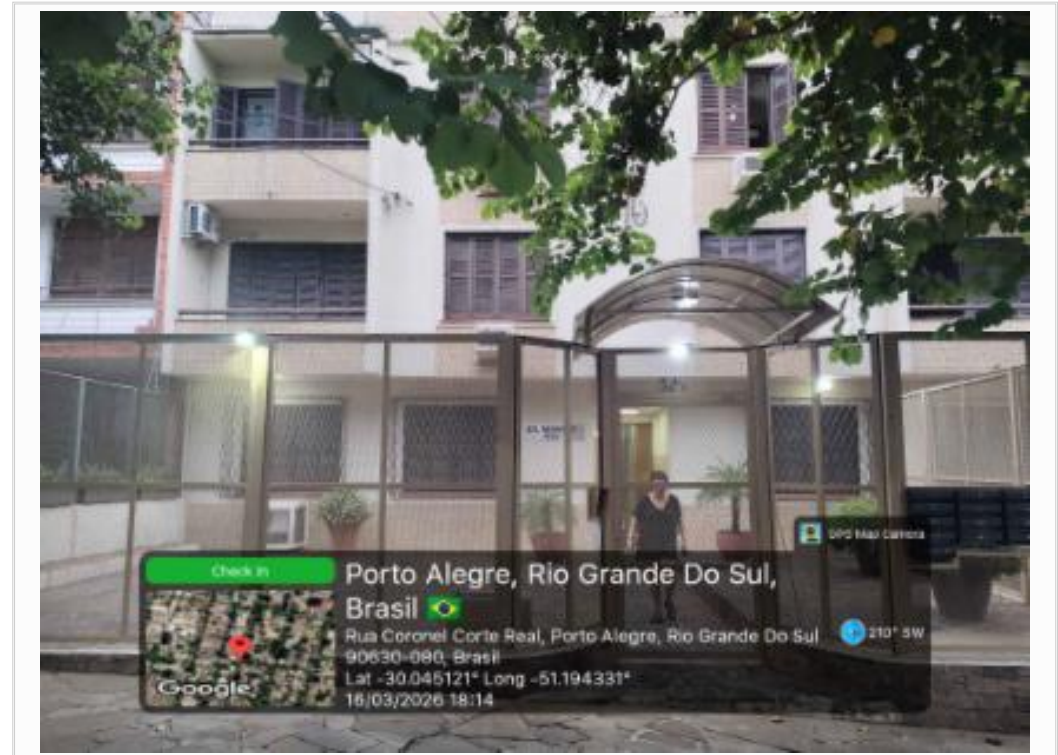
Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada, Data e Hora



Fachada, Data e Hora



Logradouro



Identificação do Condomínio



Identificação do Condomínio



Identificação Apartamento



Vaga de Garagem



Vaga de Garagem



Garagem



Vaga de Garagem



Garagem



Porta de Entrada Imóvel 11 e 12



Entrada



Sala de Estar



Sala de Estar



Sala de Estar



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Área de Serviço



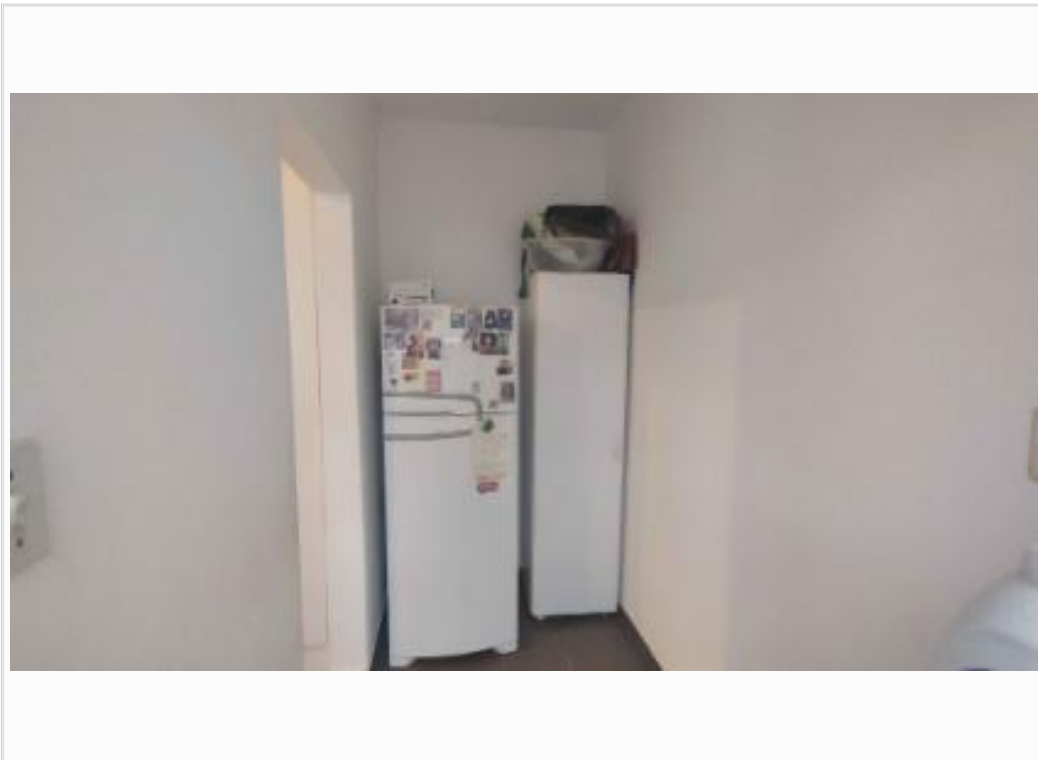
Área de Serviço



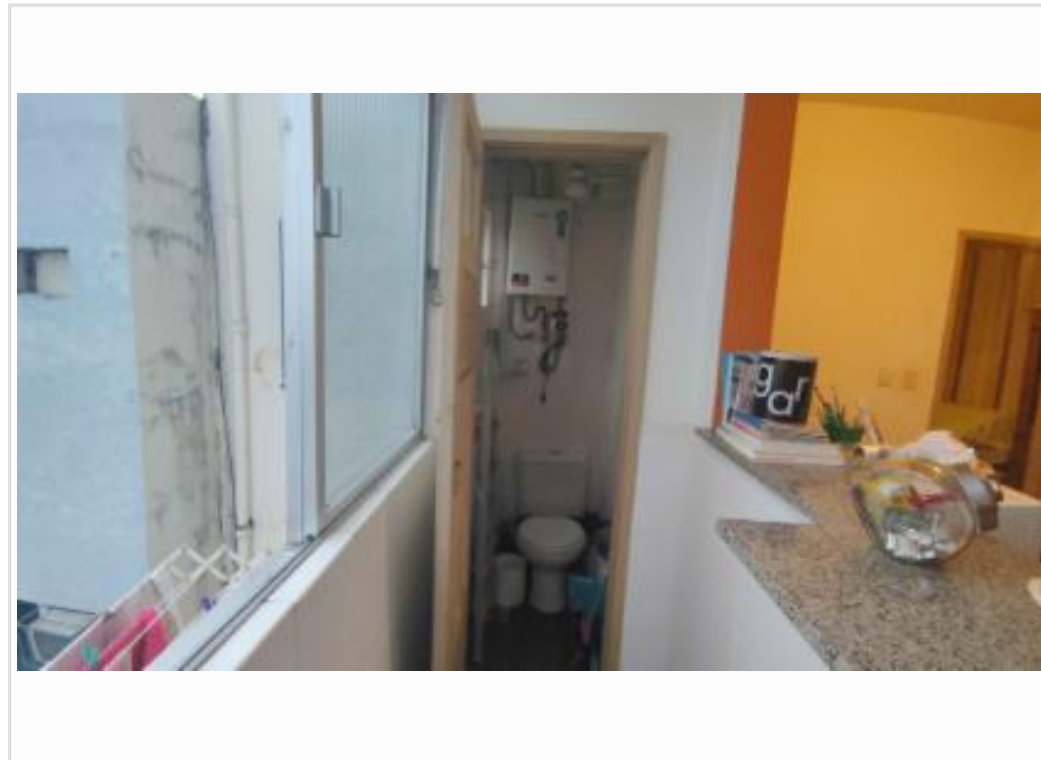
Área de Serviço



Área de Serviço



Área de Serviço



Banheiro de Serviço



Corredor



Dormitório 1



Dormitório 1



Dormitório 1



Dormitório 1



Dormitório 2



Dormitório 2



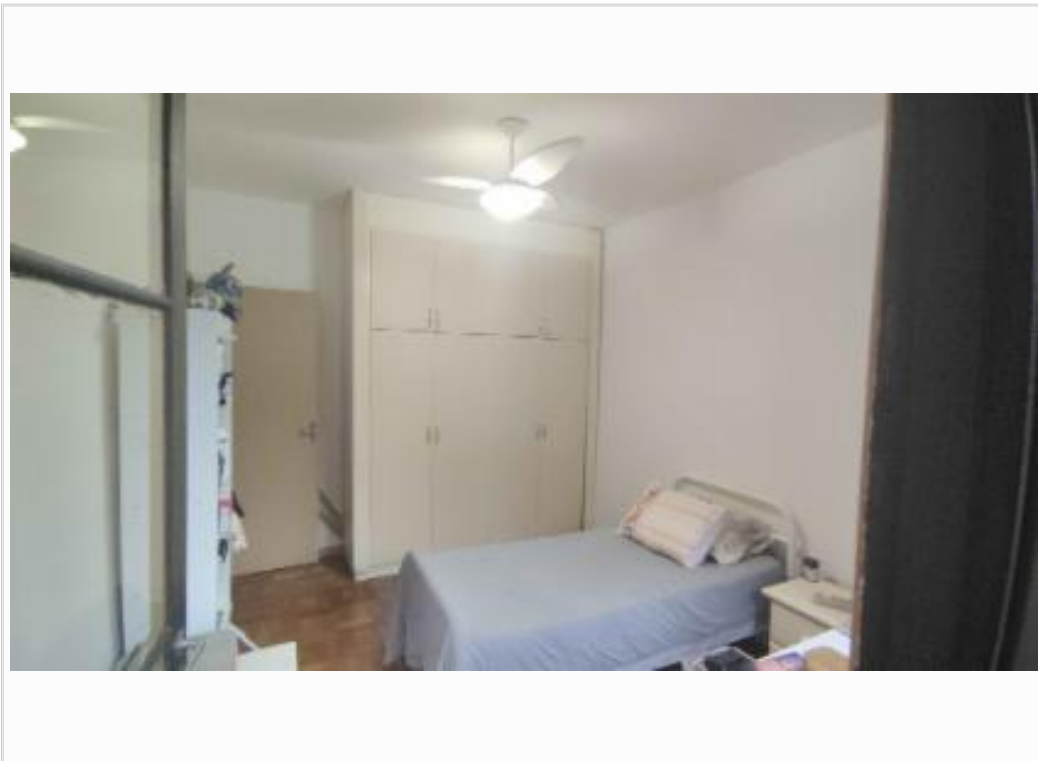
Dormitório 2



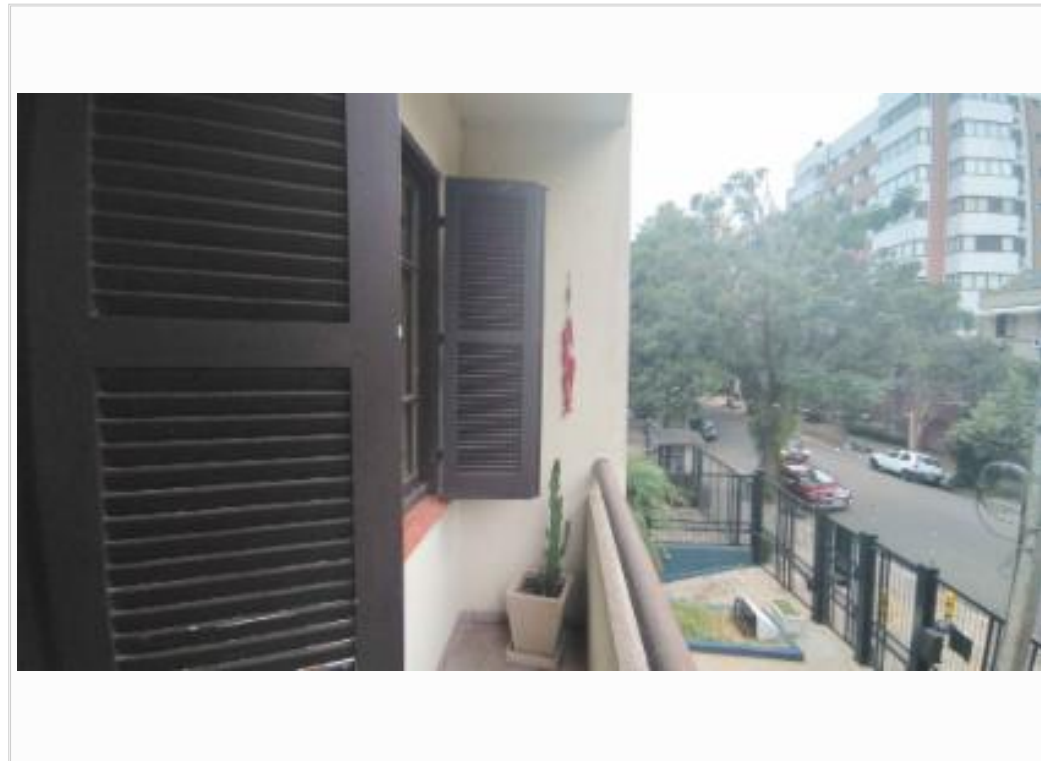
Dormitório 2



Dormitório 2



Dormitório 2



Sacada



Sacada



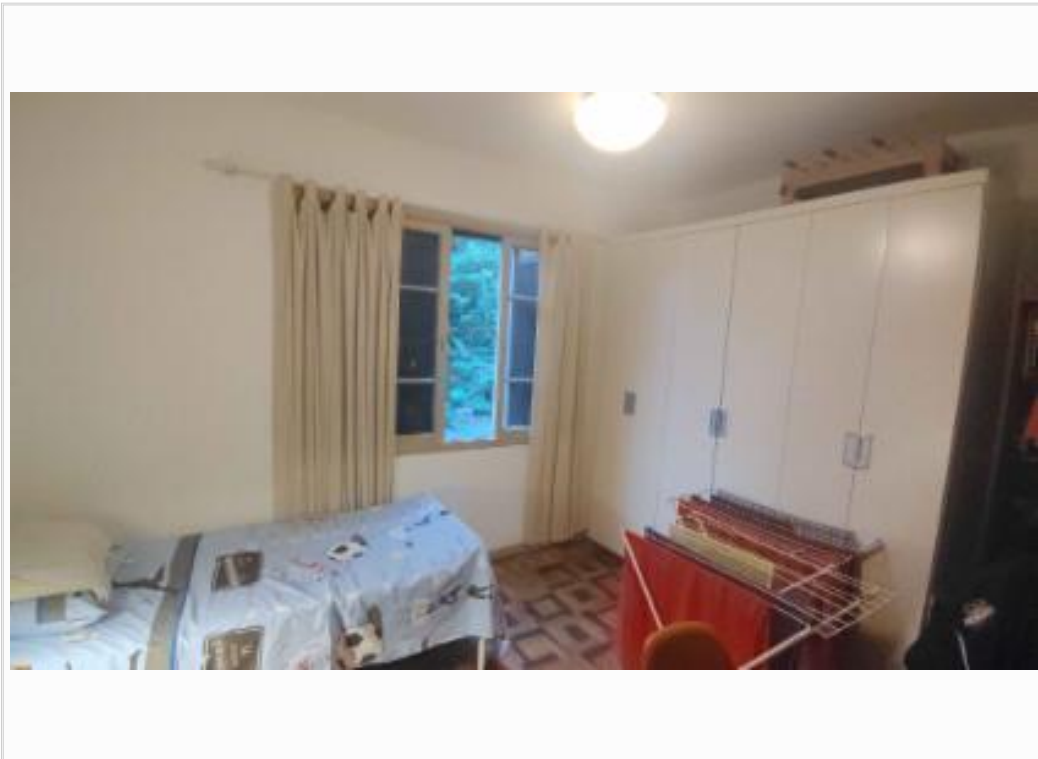
Vista da Sacada



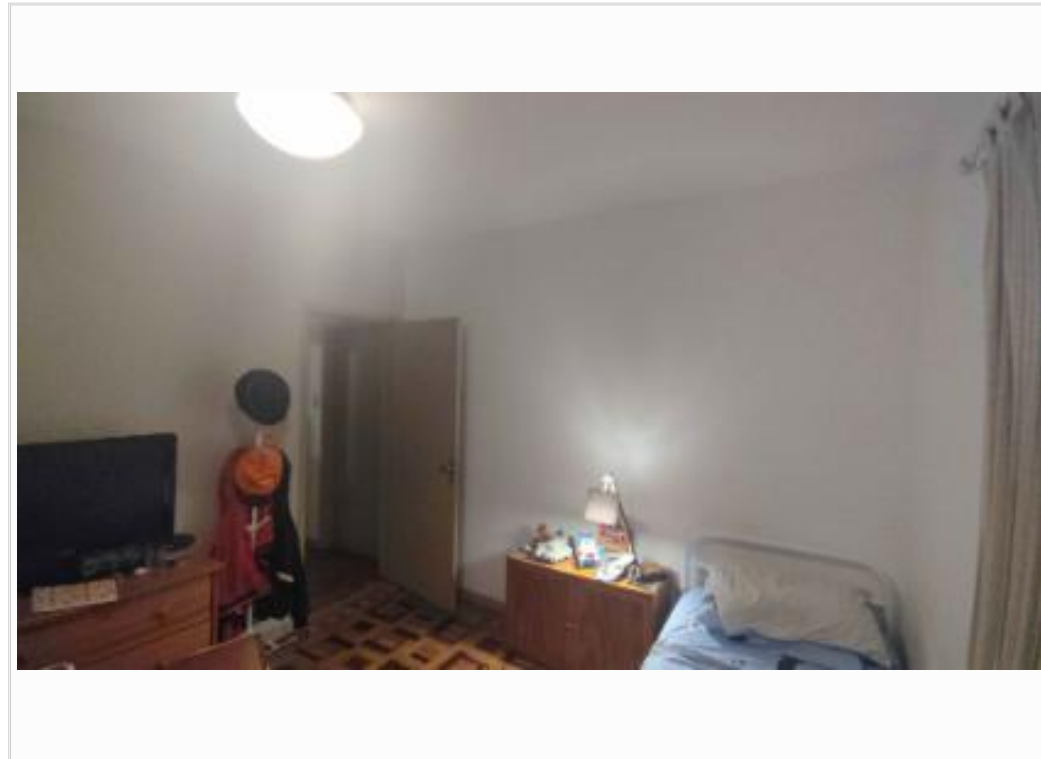
Vista da Sacada



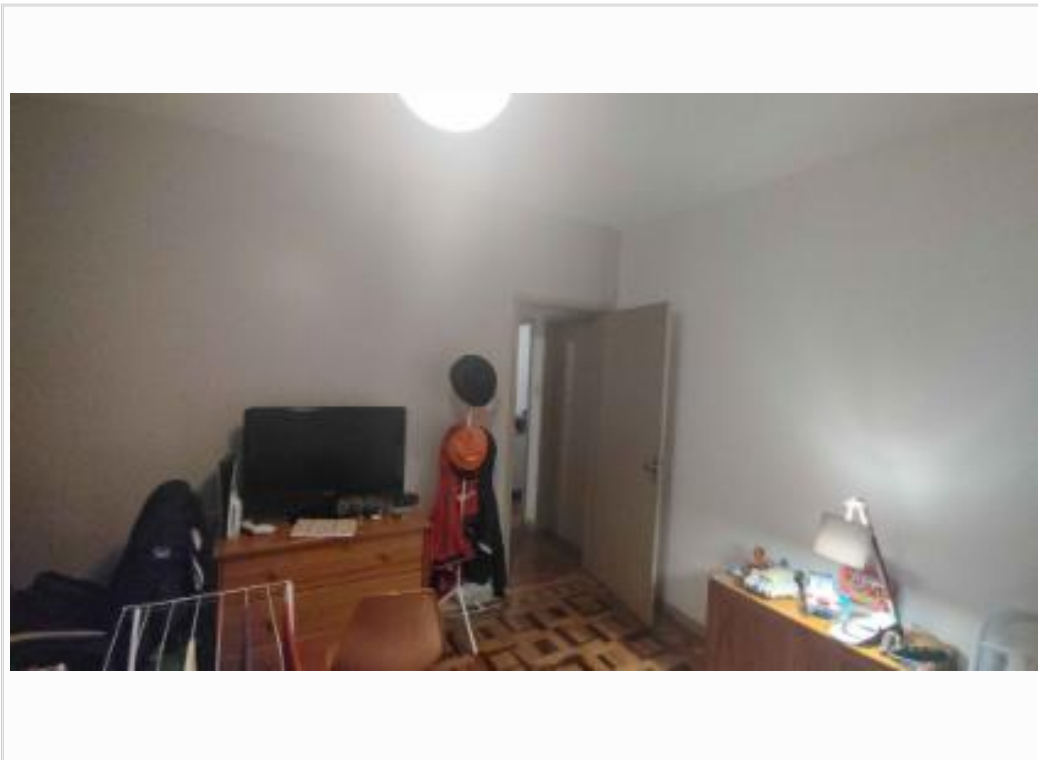
Dormitório 3



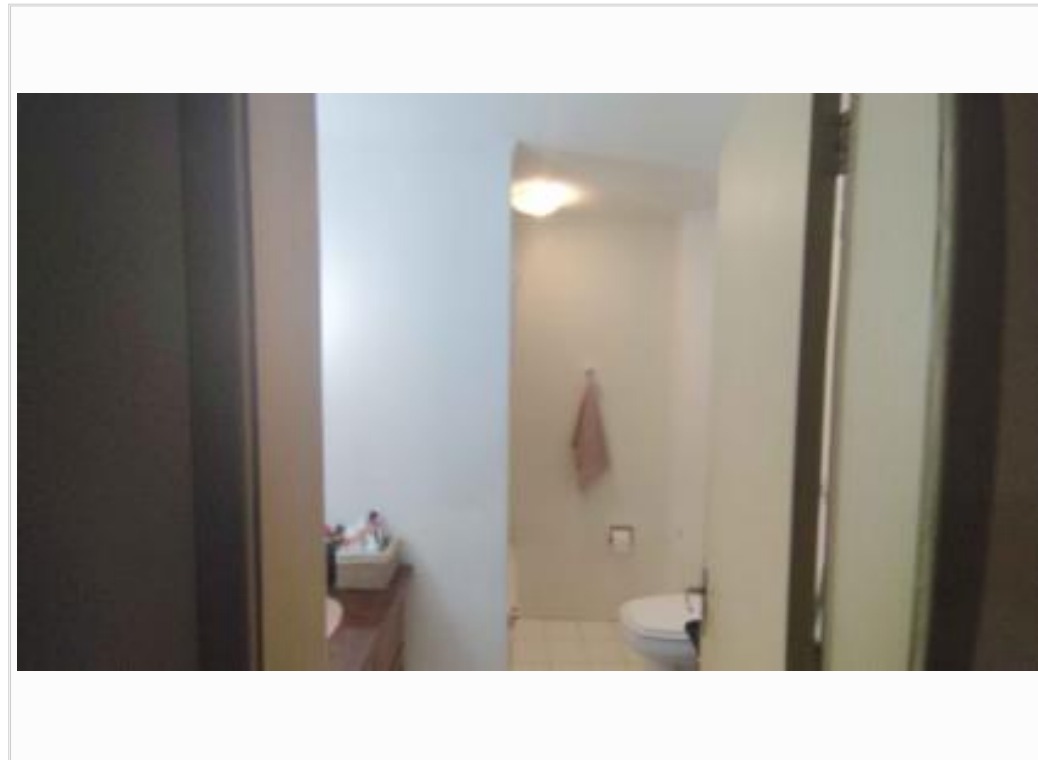
Dormitório 3



Dormitório 3



Dormitório 3



Banheiro Social



Banheiro Social



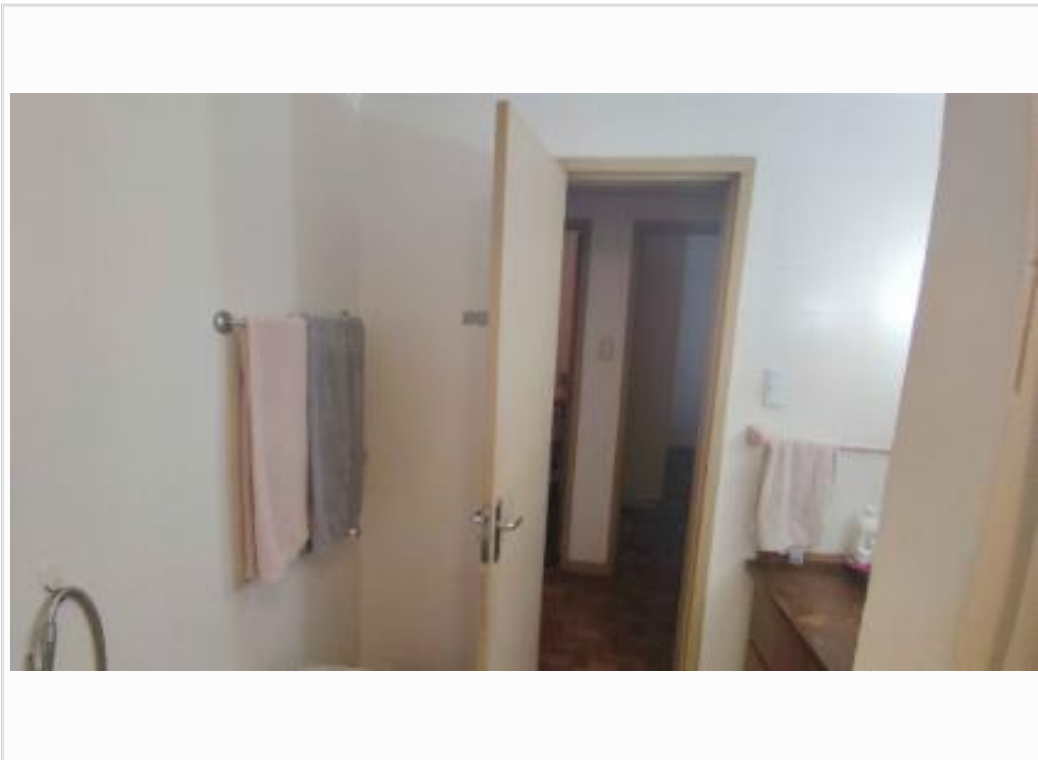
Banheiro Social



Banheiro Social



Banheiro Social



Banheiro Social



Portão



Pátio



Pátio



Circulação



Escada



Escada



Escada



Caixa de Correio



Caixa de Correio



Relógio de Água



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Mapa de Elementos