

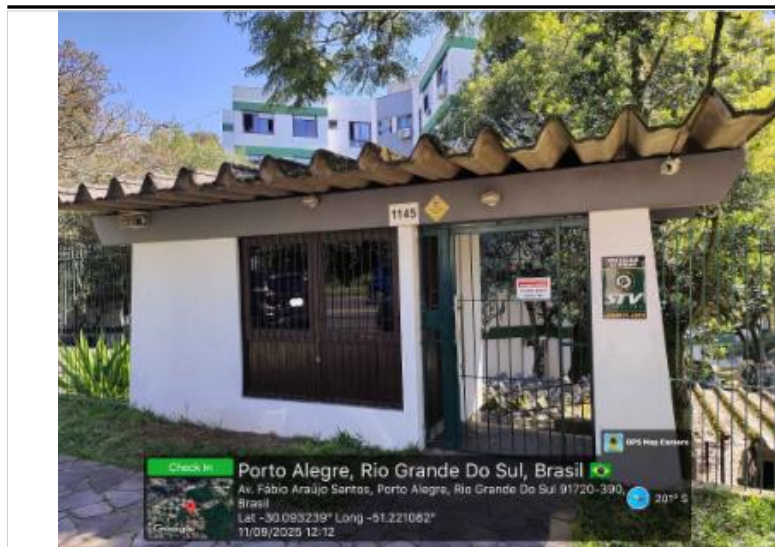
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010245573	Data Solicitação 10/09/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente SHIRLEI SOARES		CPF/CNPJ 002.454.060-93

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Fábio Araújo Santos	Número 1145	Complemento Apto nº 615 - Bloco 9 , Conj. Res. Cidade Jardim	
Bairro Nonoai	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 91720390
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 55.554	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI DE PORTO ALEGRE	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA PRIVATIVA 64,15m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 3.595,17/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 231.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 161.000,00

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) 25
05 - Ano Construção 1985	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 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 64,15
19 - Área Comum (em m²) 30,00	20 - Área Total (em m²) 94,15
21 - Área Averbada (em m²) 94,15	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 6	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
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 Regular
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo 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 O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Nonoai (600 m aproximadamente), Av. da Carvalhada (1,8 km aproximadamente) e Av. Icarai (1,2 km aproximadamente). O imóvel está a aproximadamente 4,0 km do Shopping Barra Sul, 3,4 km do Jockey Club e a 2,4 km do Hospital Espírita de Porto Alegre. 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 Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,14




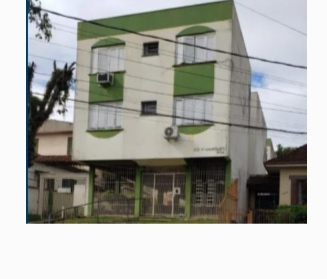

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Foi realizada apenas vistoria externa do condomínio em que o imóvel avaliando está inserido. A matrícula n° 55.554 não informa a existência de vagas de garagem. Para a avaliação, não foram consideradas vagas de garagem para o imóvel avaliando.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 260.000,00
	Endereço Avenida Fábio Araújo Santos, 1145 , Nonoai Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 64,00 Valor R\$ 260.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.062,50 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nonoai-bairros-porto-alegre-com-garagem-64m2-venda-RS260000-id-2828830230/?source=ranking%2Cp
	Endereço Avenida Fábio Araújo Santos, 1145 , Nonoai Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 0 Área privativa 76,00 Valor R\$ 280.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.684,21 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nonoai-bairros-porto-alegre-76m2-venda-RS280000-id-2768941016/?source=ranking%2Cp
	Endereço Avenida Fábio Araújo Santos, 1391 , Nonoai Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 59,00 Valor R\$ 240.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.067,80 Idade aparente 26 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nonoai-bairros-porto-alegre-com-garagem-59m2-venda-RS240000-id-283555617/?source=ranking%2Cp
	Endereço Rua Frederico Eitzberger, 734 , Nonoai Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 55,00 Valor R\$ 210.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.818,18 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nonoai-bairros-porto-alegre-com-garagem-55m2-venda-RS210000-id-2832461313/?source=ranking%2Cp
	Endereço Rua Erechim, 1050 , Nonoai Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 80,00 Valor R\$ 380.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.750,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nonoai-bairros-porto-alegre-com-garagem-80m2-venda-RS380000-id-2743760452/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação 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	64,00	R\$ 4.062,50	0,90	0,98	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 3.583,13
2	76,00	R\$ 3.684,21	0,90	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 3.448,42
3	59,00	R\$ 4.067,80	0,90	0,98	1,00	0,98	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 3.514,58
4	55,00	R\$ 3.818,18	0,90	0,98	1,09	0,96	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 3.539,45
5	80,00	R\$ 4.750,00	0,90	0,98	0,87	1,06	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 3.890,25
		R\$ 4.076,54												R\$ 3.595,17

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\$ 3.595,17	R\$ 2.516,62	R\$ 4.673,72

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.595,17	R\$ 3.477,47	R\$ 3.712,86

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
172.0116	4.7845	1.53	0.0655

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
64,15	R\$ 3.595,17	R\$ 230.629,87

QUADRO DE RESUMO

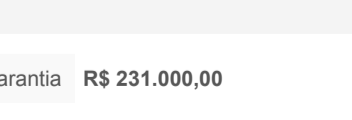
Valor de avaliação	R\$ 230.629,87
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 161.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 231.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Setembro de 2025



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 avaliando, 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 / Data e Hora



Fachada



Fachada



Fachada



Entrada veículo



Entrada veículo



Entrada veículo



Bloco



Bloco



Bloco



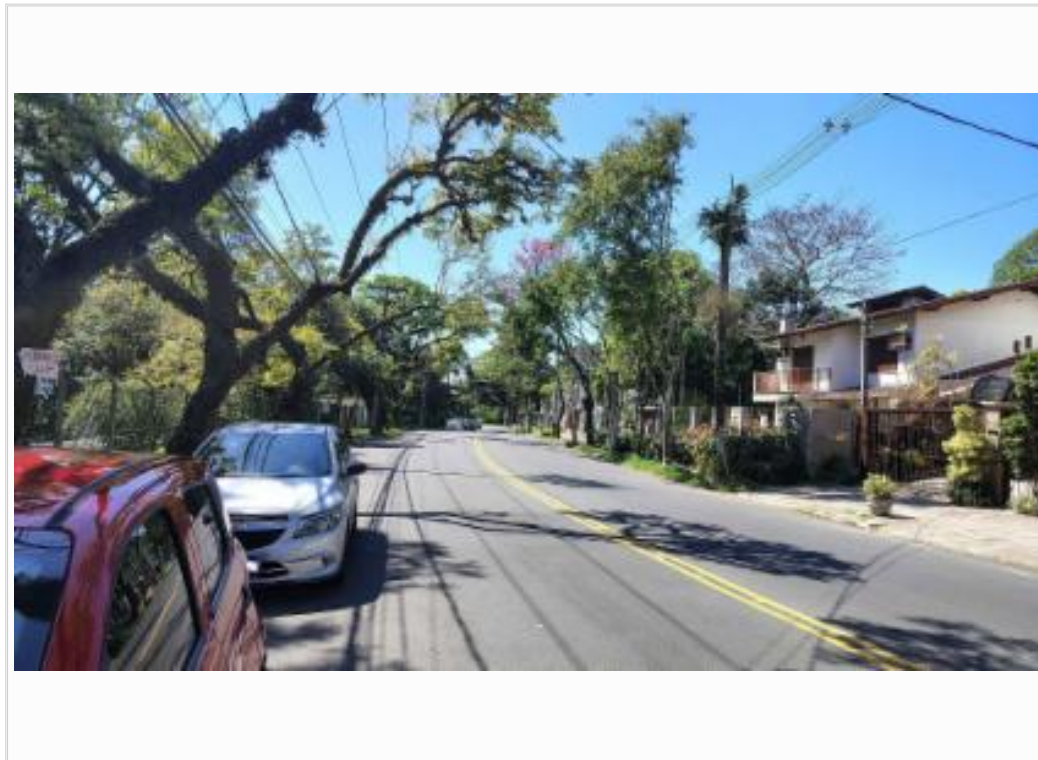
Vista



Vista



Vista



Rua Esquerda



Rua Direita



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Rua 4



Placa logradouro



Escola estadual na rua



Mapa dos Elementos