

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 336.916.307-15	Data Solicitação 27/02/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente RENATO ANTONIO FRANZOI		CPF/CNPJ 336.916.307-15

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rio das Contas	Número 2221	Complemento	
Bairro Xangri-Lá	Município Xangri-Lá	UF RS	CEP 95588000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.303	Núm. Registro de Imóveis Registro de Imóveis de	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 2.909.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 2.036.000,00

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) 10
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 5
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) 224.52
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 224.52
21 - Área Averbada (em m²) 224.52	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
Dormitório	5	Cerâmico	Pintura	-Pintura
Banheiro	3	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Sala de jantar	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Área de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Lavabo	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

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

Novo

11 - Limites do Bairro

Xangri-lá, Remanso e Atlântida

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

720

04 - Testada/Frente (em metros)

24

05 - Fundos (em metros)

24

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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?

Não

07 - Observações

Trata-se de imóvel isolado.

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**

Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 2.900.000,00

Endereço
R. Timbaúva, s/n , Atlântida

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	5	2

Área privativa	Valor
262,00	R\$ 2.900.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
540,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-com-4-quartos-dormitorios-2-vagas-box-3001099131.html>
AMOSTRA 2
R\$ 2.200.000,00

Endereço
GUAIA DAS PEDRAS, 1220 , Atlântida

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	4	2

Área privativa	Valor
290,00	R\$ 2.200.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Alto	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
540,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-5-dormitorios-em-atlantida-3001022741.html>
AMOSTRA 3
R\$ 2.890.000,00

Endereço
Av. Central, s/n , Atlântida

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	5	2

Área privativa	Valor
310,00	R\$ 2.890.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Alto	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-4-3000138021.html>
AMOSTRA 4
R\$ 3.195.000,00

Endereço
Rio Divisa, s/n , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	5	2

Área privativa	Valor
260,00	R\$ 3.195.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Alto	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-4-3000137952.html>

AMOSTRA 5
R\$ 2.500.000,00


Endereço Pedro Hygino da Silveira, s/n , Atlantida			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 6	Qtd. Vagas 4
Área privativa 319,00	Valor R\$ 2.500.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 960,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-no-centro-de-xangri-la-com-4-suites-3001096816.html			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.909.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 2.036.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.909.000,00
---	-------------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 10.303 do Registro de Imóveis de Xangri-lá - RS: Terreno com 720,00m² e Construção com 224,52m².
- Informações extraídas do IPTU nº 373.0143.0017.0001: Terreno com 720,00m² e Construção com 224,52m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 224,52 m² e área de terreno de 720,00m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$1.150.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$7.500,00 a R\$11.000,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 14 de Março de 2025



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.



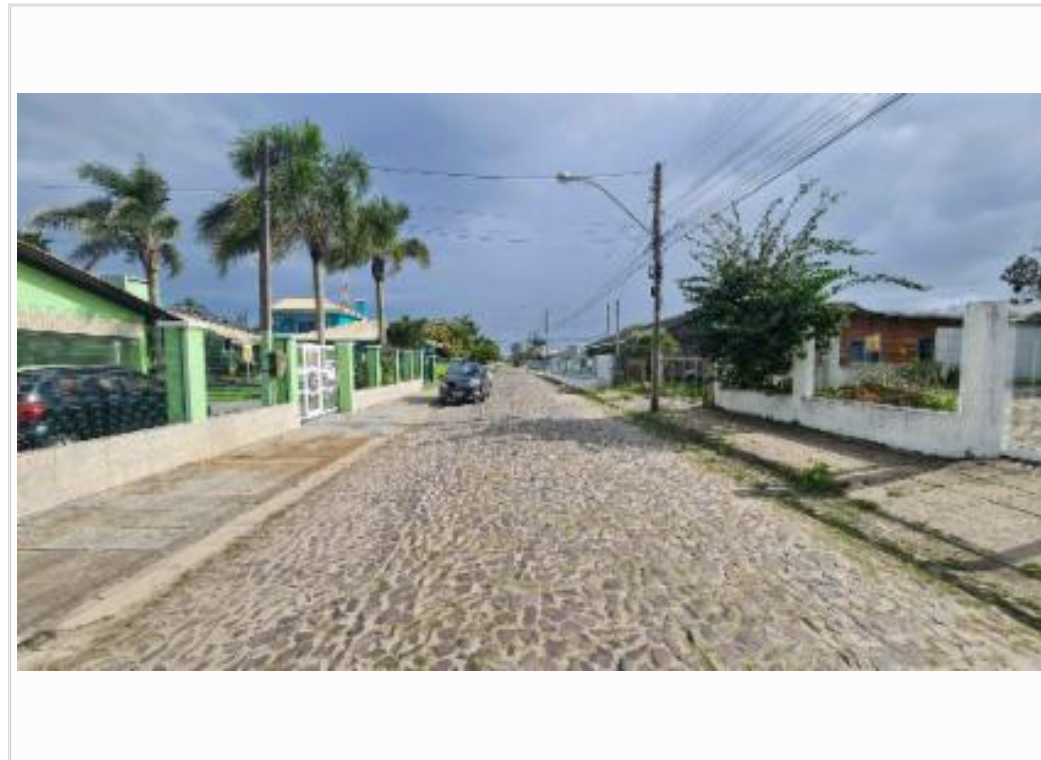
Fachada



Fachada interna



Número da casa



Rua 1



Rua 2



Vista frontal



Vizinho 1



Vizinho 2



Medidor 1



Medidor 2



Vaga de garagem



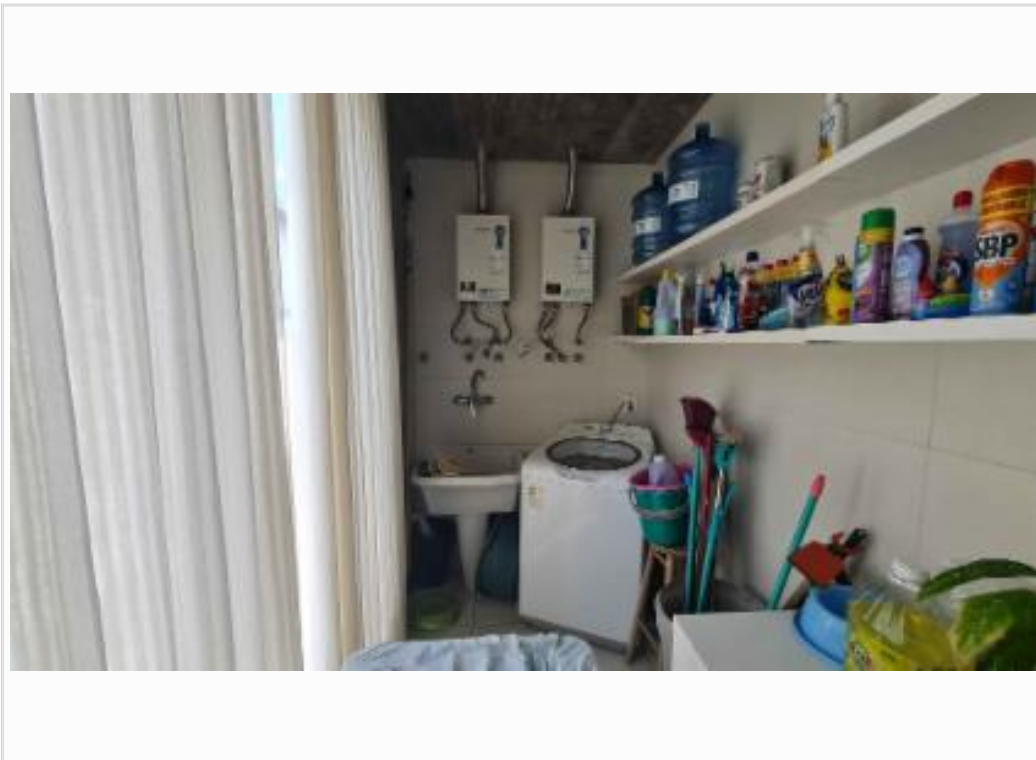
Área externa 1



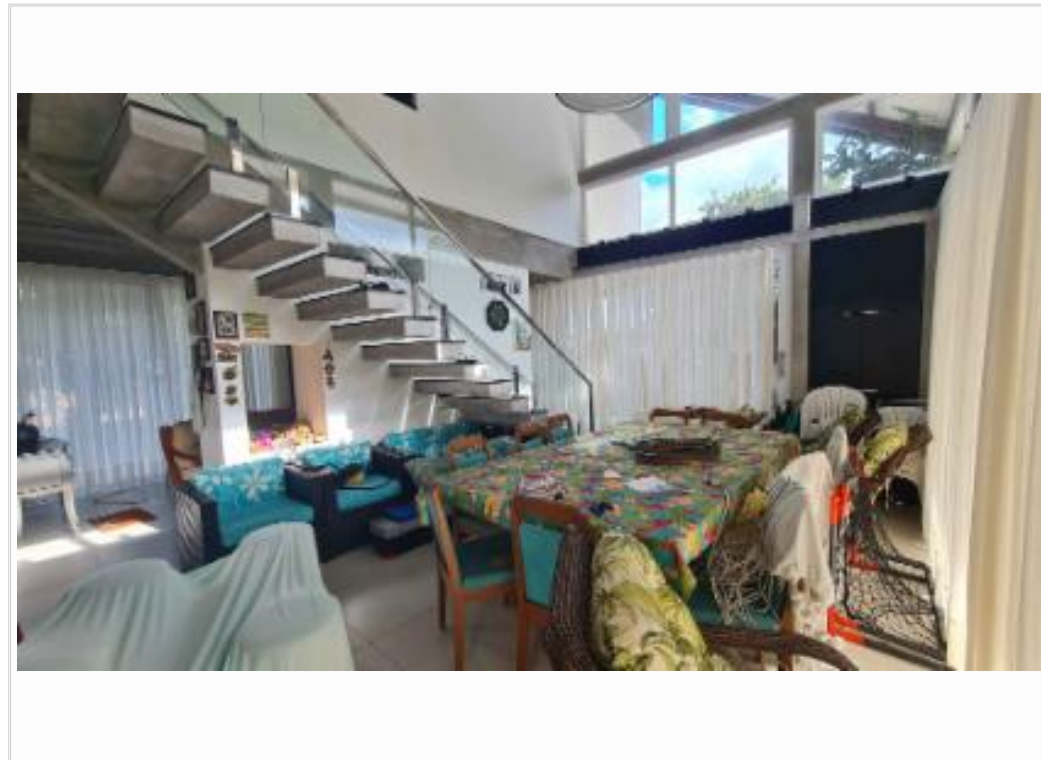
Área externa 2



Cozinha



Área de serviço



Sala de jantar



Sala de TV



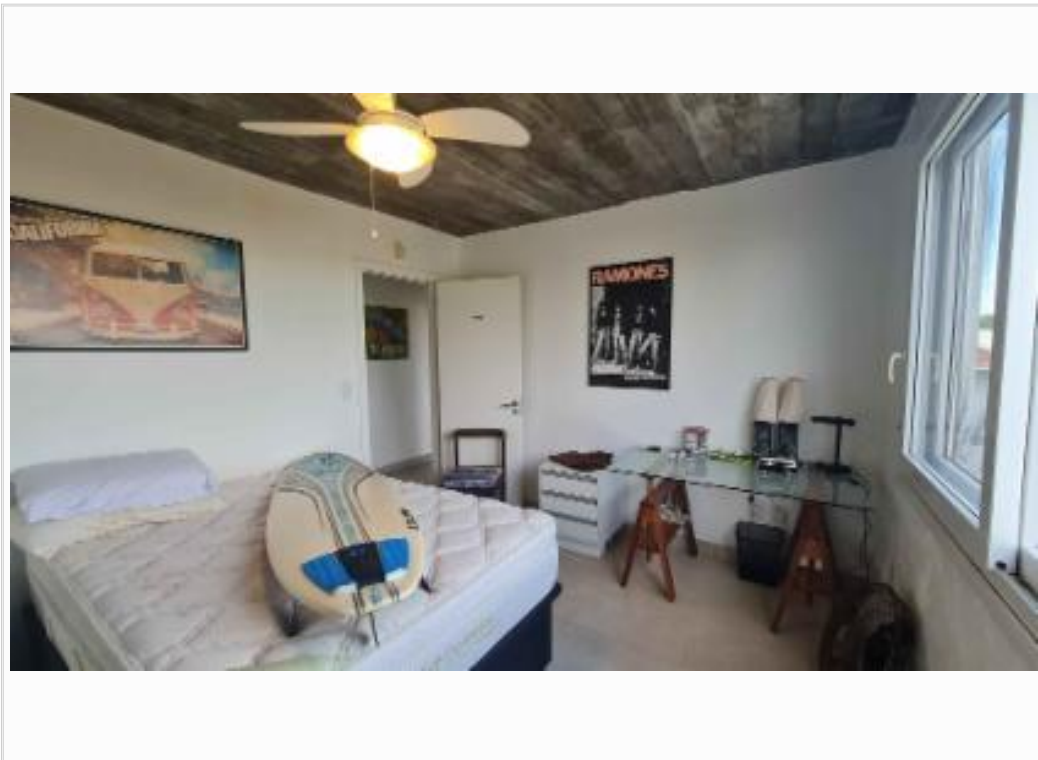
lavabo



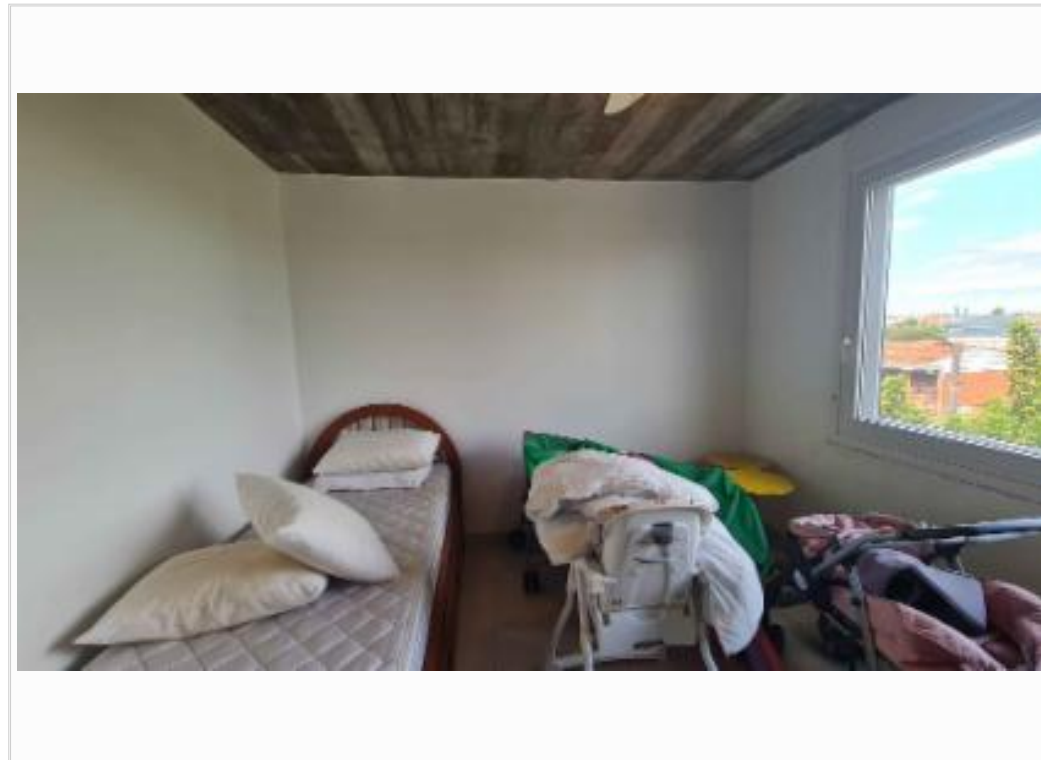
Escada para pav superior



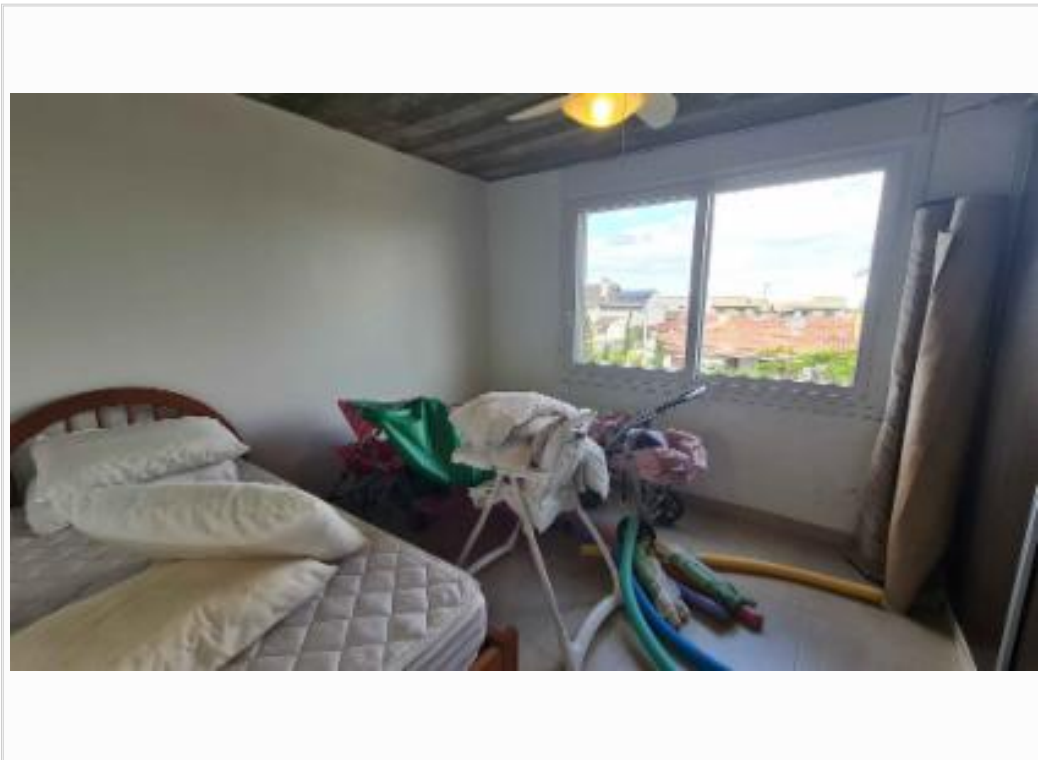
Corredor



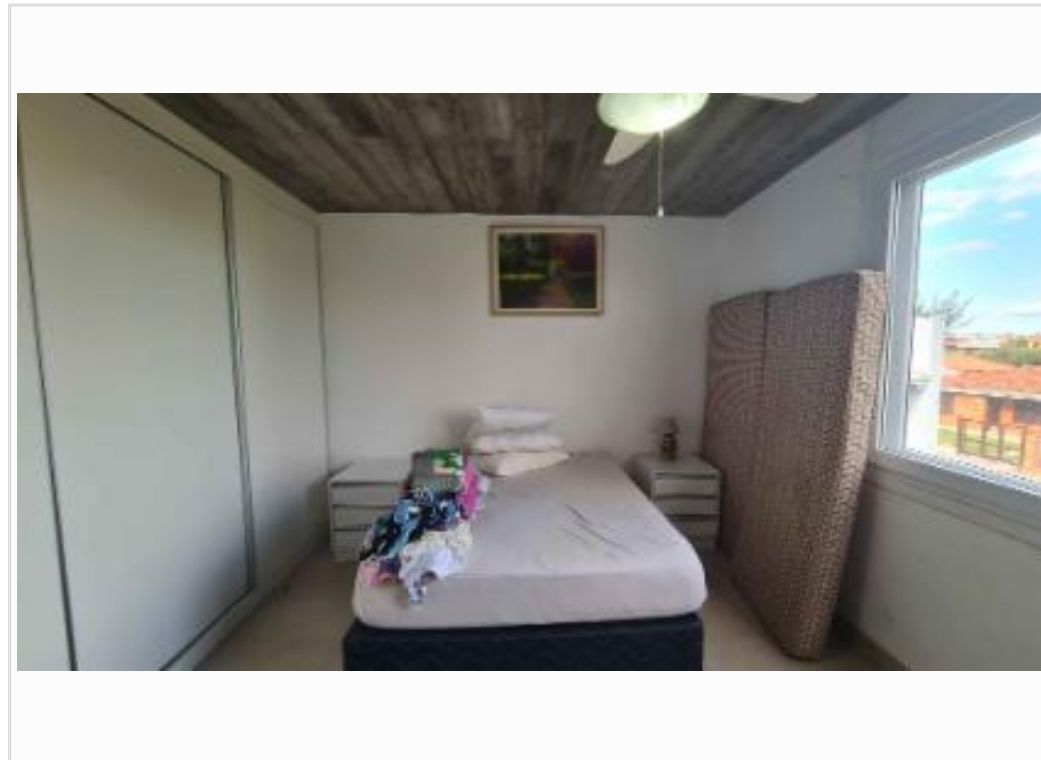
Dormitório 1



Dormitório 2



Dormitório 3



Dormitório 4



Dormitório 5



Banheiro 1



Banheiro 2



Banheiro 3

OS: 336.916.307-15

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: R. Rio das Contas, 2221

Andar:

Complemento:

CEP: 95588-000

Bairro: Xangri-lá

Cidade: Xangri-Lá - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior (+)

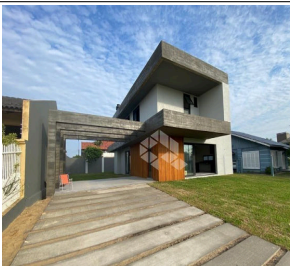
Estado de Conservação IBAPE-SP: B

AvaliaçãoÁrea (m^2): 224,52Unitário (R\$/ m^2): 12.954,65


Valor (R\$): 2.908.577,32

Valor adotado (R\$):
2.909.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: R. Timbaúva, s/n				
	CEP: 95588-000	Bairro: Atlantida	Cidade: Xangri-Lá - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: Crédito Real I Atlântida		Contato:	Telefone: (51) 9958-59300	
	Área Construída: 262,00 m ²	Data: 13/03/2025	Valor: R\$ 2.900.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=kzNzMDM5ATM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: GUAIA DAS PEDRAS, 1220				
	CEP: 95588-000	Bairro: Atlantida	Cidade: Xangri-Lá - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 5	Nº suítes: 3	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Auxiliadora Predial - Capão da Canoa		Contato:	Telefone: (51) 9937-11513	
	Área Construída: 290,00 m ²	Data: 13/03/2025	Valor: R\$ 2.200.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=AD0zMDM5ATM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Av. Central, s/n				
	CEP: 95588-000	Bairro: Atlantida	Cidade: Xangri-Lá - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: ALGOAMAI S IMOBILIARIA		Contato:	Telefone: (51) 9927-57928	
	Área Construída: 310,00 m ²	Data: 13/03/2025	Valor: R\$ 2.890.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ED0zMDM5ATM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rio Divisa, s/n				
	CEP: 95588-000	Bairro: Centro	Cidade: Xangri-Lá - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 5	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: ALGOAMAI S IMOBILIARIA		Contato:	Telefone: (51) 9927-57928	
	Área Construída: 260,00 m ²	Data: 13/03/2025	Valor: R\$ 2.800.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ID0zMDM5ATM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Pedro Hygino da Silveira, s/n				
	CEP: 95588-000	Bairro: Atlantida	Cidade: Xangri-Lá - RS		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 4	Nº banheiros: 6	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Superior		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: ALGOAMAI S IMOBILIARIA		Contato:	Telefone: (51) 9927-57928	
	Área Construída: 320,00 m ²	Data: 13/03/2025	Valor: R\$ 2.500.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MD0zMDM5ATM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	2.900.000,00	262,00	0,95	10.515,27	55	0,9378	1,1325	1,0393	1,2201	1,0000	1,0000	3.134,74	13.650,00	1,2981	13.650,00
2	2.200.000,00	290,00	0,95	7.206,90	55	1,0614	1,1325	1,0661	1,2771	1,0000	1,0000	3.242,27	10.449,17	1,4499	10.449,17
3	2.890.000,00	310,00	0,95	8.856,45	55	1,0432	1,1325	1,0412	1,3624	1,0000	1,0000	4.430,43	13.286,88	1,5002	13.286,88
4	2.800.000,00	260,00	0,95	10.230,77	55	0,9642	1,1325	1,0374	1,3917	1,0000	1,0000	4.934,11	15.164,88	1,4823	15.164,88
5	2.500.000,00	320,00	0,95	7.421,88	55	1,0614	1,1325	1,0453	1,4948	1,0000	1,0000	4.800,43	12.222,30	1,6468	12.222,30
AV		224,52													12.954,65

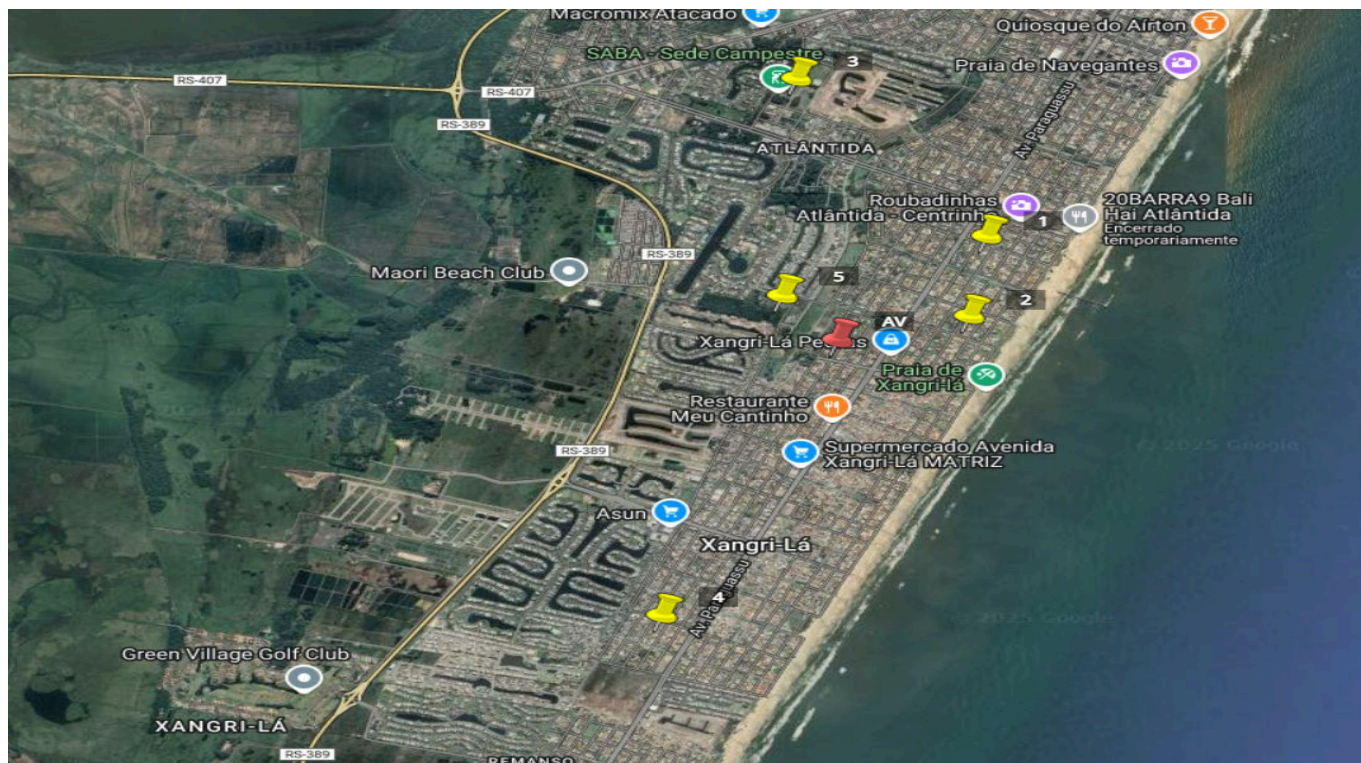
Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
12.954,65	1.752,83	16.841,04	9.068,25	13,53	18,55	2.908.577,32

Resultado da Avaliação

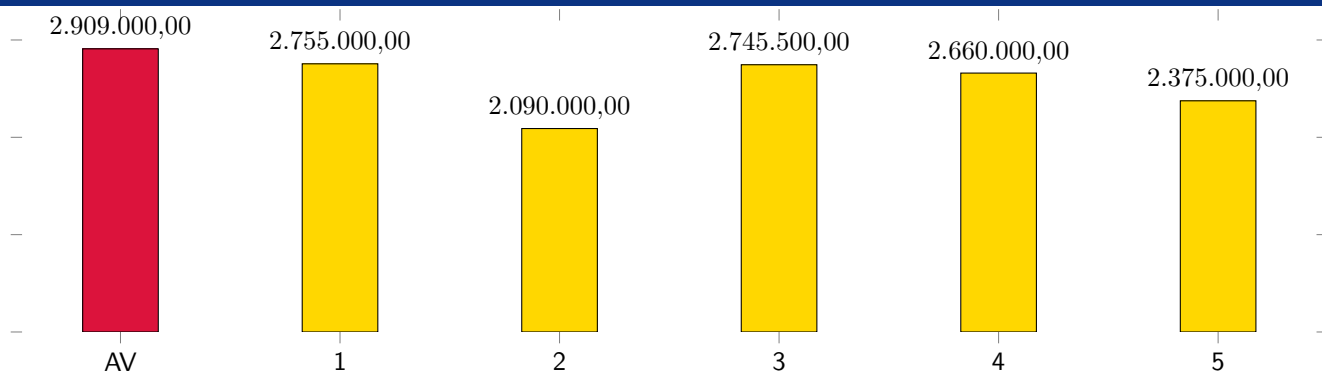
Valor de Mercado
R\$ 2.909.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta