

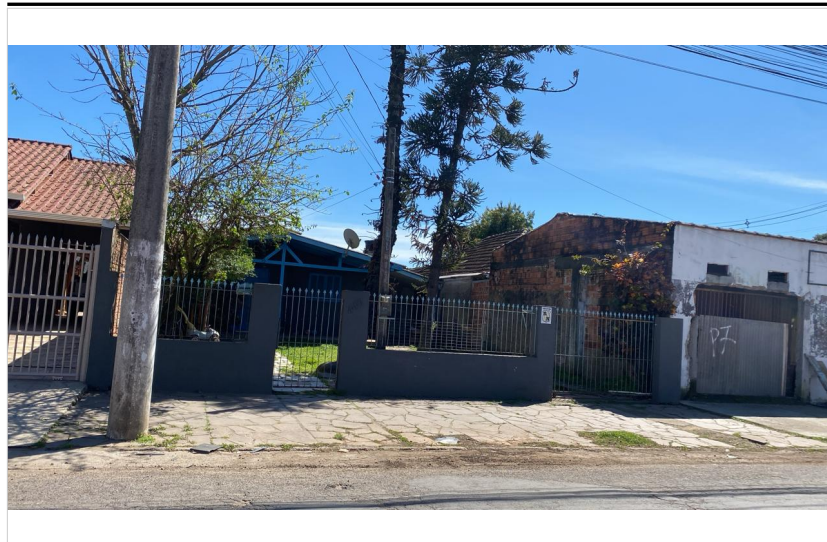
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 05/09/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente Cesar Alexandre Machado De Sa Goulart		CPF/CNPJ 011.608.840-05

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Randolpho Guasque	Número 446	Complemento Quadra 902 - Lote 16	
Bairro Arroio da Manteiga	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93135200
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 93.607	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

116,12m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)R\$ 3.449,82/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 401.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 280.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 116.12
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 116.12
21 - Área Averbada (em m²) 116.12	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

08 - Fração ideal (em %)

1

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?

Não

04 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

09 - Observações

Não há informação na documentação.

10 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

19 - 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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo de 2022, sem comentários.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 636.000,00

Endereço
Rua Coronel Randolpho Guasque, 265 , Arroio da Manteiga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	2	2

Área privativa	Valor
179,00	R\$ 636.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-arroio-da-manteiga-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-179m2-venda-RS636000-id-2703760634/>
AMOSTRA 2
R\$ 650.000,00

Endereço
Rua Coronel Randolpho Guasque, 342 , Arroio da Manteiga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	3	2

Área privativa	Valor
226,00	R\$ 650.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-arroio-da-manteiga-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-226m2-venda-RS650000-id-2579326873/>
AMOSTRA 3
R\$ 532.000,00

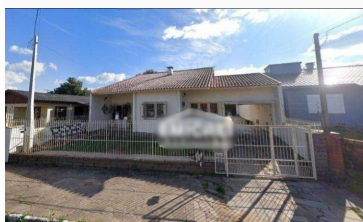
Endereço
Rua Nei Fernandes Vargas Silveira, 277 , Arroio da Manteiga

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

Área privativa	Valor
140,00	R\$ 532.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rs-sao-leopoldo-arroio-da-manteiga-300m2-RS532000/id-20086974/>
AMOSTRA 4
R\$ 851.000,00

Endereço
Rua Tenente Carlos Lemos Bastos, 200 , Arroio da Manteiga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	8

Área privativa	Valor
221,08	R\$ 851.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
520,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-sao-leopoldo-arroio-da-manteiga-501m2-RS851000/id-18413602/>

AMOSTRA 5
R\$ 550.000,00

Endereço
Rua Marcelo da Rocha Strasburg, 138 , Arroio da Manteiga
Tipo de Imóvel
Sobrado
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
3
Qtd. Vagas
3
Área privativa
230,00
Valor
R\$ 550.000,00
Idade aparente
30
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Regular
Área do terreno
375,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-arroio-da-manteiga-bairros-sao-leopoldo-com-garagem-225m2-venda-RS550000-id-2643043238/>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Comparativo direto de mercado
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	179,00	R\$ 3.553,07	0,90	1,00	1,10	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.517,54
2	226,00	R\$ 2.876,11	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.588,50
3	140,00	R\$ 3.800,00	0,90	1,20	1,00	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 4.104,00
4	221,08	R\$ 3.849,29	0,90	1,00	1,10	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.810,79
5	230,00	R\$ 2.391,30	0,90	1,30	1,20	-	-	-	-	-	-	1,500	S	R\$ 3.228,26
		R\$ 3.293,95												R\$ 3.449,82

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.449,82	R\$ 2.414,87	R\$ 4.484,76

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.449,82	R\$ 3.051,75	R\$ 3.847,88

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
581.7661	16.8637	1.53	0.2308

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
116,12	R\$ 3.449,82	R\$ 400.592,89

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 400.592,89
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 280.000,00

AVALIAÇÃO FINALValor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 401.000,00****RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quarta-feira, 11 de Setembro de 2024



Celso Iazzetti
0600891382

- 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 principal



Fachada principal



Vista direita



Vista esquerda



Id da casa



Logradouro



Logradouro