

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 583400297736	Data Solicitação 27/05/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Marcia Mariza Ferreira De Avila		CPF/CNPJ 589.780.890-20

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Eroni Soares Machado	Número 300	Complemento Uni. Residencial 21 -Condominio Jardins do Lago II	
Bairro Hípica	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 91788072
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 160877	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 CONSTRUÍDA

184,36m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.504,72/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 830.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 581.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 6
05 - Ano Construção 2019	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 - Nº Pavimentos da Unidade 02
11 - Nº de Banheiros 0	12 - Nº de Dormitórios 0
13 - Nº de Vagas Cobertas 0	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Plástico	18 - Área Privativa (em m²) 184.36
19 - Área Comum (em m²) 28.24	20 - Área Total (em m²) 212.6
21 - Área Averbada (em m²) 212.6	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - Nº Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - Nº Total de Unidades -	04 - Nº de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Alto	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 Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Outro - bloquet	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	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 eroni soares machado	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 144	04 - Testada/Frente (em metros) 7.2
05 - Fundos (em metros) 7.2	06 - Lado Direito (em metros) 20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20	08 - Fração ideal (em %) 0.738000

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 possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi possível verificar se as metragens que constam no documento municipal estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	08 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
13 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	18 - 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 Avaliação válida para a Unidade Residencial 21 - Condomínio Jardins do Lago II, situado à Rua Eroni Soares Machado, nº 300, Hípica, Município de Porto Alegre/RS. Coordenada de localização 30°09'14.0"S 51°10'31.5"W Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. Dados extraídos das Matrículas nº 160.877 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre – RS, IPTU com inscrição nº 100024786 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. Conforme matrículas, a unidade possui área privativa de 184,36m², área comum de 28,24m², área total de 212,60m² e fração ideal de 0,74%; não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.	

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 850.000,00
	Endereço Rua Eroni Soares Machado, 300/Unidade 82 - Condomínio Jardins do Lago II , Hípica
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 157,00	Valor R\$ 850.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Alto
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Popular
URL https://www.foxterciamobiliaria.com.br/imovel/871763	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2	R\$ 720.000,00
	Endereço Rua Eroni Soares Machado, 300/Unidade 95 - Condomínio Jardins do Lago II , Hípica
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 142,00	Valor R\$ 720.000,00
Idade aparente 6	Padrão de acabamento Alto
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Popular
URL https://www.foxterciamobiliaria.com.br/imovel/650984	Qtd. Banheiros 3
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3	R\$ 799.000,00
	Endereço Rua Eroni Soares Machado, 300/Condomínio Jardins do Lago II , Hípica
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 136,00	Valor R\$ 799.000,00
Idade aparente 6	Padrão de acabamento Alto
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Popular
URL https://www.foxterciamobiliaria.com.br/imovel/756565	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4	R\$ 899.000,00
	Endereço Rua Eroni Soares Machado, 300/Unidade 5 - Condomínio Jardins do Lago II , Hípica
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 184,00	Valor R\$ 899.000,00
Idade aparente 1	Padrão de acabamento Alto
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Popular
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-hipica-bairros-porto-alegre-com-garagem-184m2-venda-RS899000-ld-2792408751?source=ranking%2Crp	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5	R\$ 900.000,00
	Endereço Rua Eroni Soares Machado, 300/Unidade 27 - Condomínio Jardins do Lago II , Hípica
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 176,00	Valor R\$ 900.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Alto
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Popular
URL https://media.luagge.com.br/imovel/venda-casa-condominio-jardins-do-lago-ii-porto-alegre/LU443228	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 3
	Estado de conservação Nova/Regular
	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	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	157,00	R\$ 5.414,01	0,90	0,99	0,96	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.628,98
2	142,00	R\$ 5.070,40	0,90	1,00	0,94	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 4.289,58
3	136,00	R\$ 5.875,00	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 4.917,38
4	184,00	R\$ 4.885,87	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 4.177,42
5	176,00	R\$ 5.113,64	0,90	0,99	0,99	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 4.510,23
		R\$ 5.271,79												R\$ 4.504,72

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.504,72	R\$ 3.153,30	R\$ 5.856,13

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.504,72	R\$ 4.305,47	R\$ 4.703,96
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
291.1906	6.4641	1.53	0.0885

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
184,36	R\$ 4.504,72	R\$ 830.489,38

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 830.489,38
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 581.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 830.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Junho de 2025

Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- 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.

03/06/2025 12:17

30°9'13"S / 51°10'31"W



Fachada do condomínio, vista 01

03/06/2025 12:18

30°9'13"S / 51°10'31"W



Fachada do condomínio, vista 02

03/06/2025 12:17

30°9'13"S / 51°10'29"W



Fachada do condomínio, vista 03



Fachada do condomínio, vista 04

03/06/2025 12:23

30°9'13"S / 51°10'31"W



Identificação nominal do condomínio

03/06/2025 12:21

30°9'13"S / 51°10'31"W



Identificação numéral do condomínio



Logradouro a direita



Logradouro a esquerda

03/06/2025 12:16

30°9'14"S / 51°10'34"W



Vizinho à frente