

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010099060</b>	Data Solicitação <b>03/09/2024</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>Elizete Correa Garcez De Carvalho</b>		CPF/CNPJ <b>007.095.410-07</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Cidade de Santarém</b>	Número <b>1805</b>	Complemento	
Bairro <b>Recanto de Portuga</b>	Município <b>Pelotas</b>	UF <b>RS</b>	CEP <b>96083130</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>1625</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>3</b>	IPTU

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

**Outra**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**II**

GRAU DE PRECISÃO

**III**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 816.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 571.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Sobrado	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b> 0	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 2
<b>11 - N° de Banheiros</b> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 145
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 145
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 145	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

**23 - Face do Imóvel**

Norte

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Segurança  
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**

Antigo

**11 - Limites do Bairro**

Recanto de Portugal, Laranjal

**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO****01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

**02 - Formato**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m<sup>2</sup>)**

396

**04 - Testada/Frente (em metros)**

10

**05 - Fundos (em metros)**

10

**06 - Lado Direito (em metros)**

40

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

40

**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?**

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

**11 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - 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\$ 750.000,00**


<b>Endereço</b> Rua Cidade de Bragança, s/n , Laranjal			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Área privativa	Valor		
<b>157,00</b>	<b>R\$ 750.000,00</b>		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
<b>300,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-157m2-venda-RS750000-id-2666194084/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-157m2-venda-RS750000-id-2666194084/</a>			

**AMOSTRA 2**
**R\$ 740.000,00**


<b>Endereço</b> Rua Oliveira de Azemeis, s/n , Laranjal			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Área privativa	Valor		
<b>130,00</b>	<b>R\$ 740.000,00</b>		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>1</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova(até 5 anos)</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
<b>300,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-130m2-venda-RS740000-id-2669977397/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-130m2-venda-RS740000-id-2669977397/</a>			

**AMOSTRA 3**
**R\$ 850.000,00**


<b>Endereço</b> Rua São João da Madeira, s/n , Laranjal			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Área privativa	Valor		
<b>160,00</b>	<b>R\$ 850.000,00</b>		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
<b>300,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-160m2-venda-RS850000-id-2667914494/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-160m2-venda-RS850000-id-2667914494/</a>			

**AMOSTRA 4**
**R\$ 819.000,00**


<b>Endereço</b> Rua Mortágua, s/n , Laranjal			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Área privativa	Valor		
<b>145,00</b>	<b>R\$ 819.000,00</b>		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Nova Regular</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
<b>180,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-145m2-venda-RS819000-id-2707501065/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-145m2-venda-RS819000-id-2707501065/</a>			

AMOSTRA 5

R\$ 798.000,00



Endereço <b>Rua Vila de Estarreja, s/n , Laranjal</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>5</b>
Área privativa <b>138,00</b>	Valor <b>R\$ 798.000,00</b>		
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>200,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-138m2-venda-RS798000-id-2740880461/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-laranjal-bairros-pelotas-com-garagem-138m2-venda-RS798000-id-2740880461/</a>			

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Outra</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

## QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	<b>R\$ 816.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 571.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 816.000,00</b>
--	-----------------------

## COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 1625 do Registro de Imóveis de Pelotas - RS: Terreno com 396,00 m<sup>2</sup> e Construção com 145,00 m<sup>2</sup>.
- Informações extraídas do IPTU nº 457159: não informa áreas.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 145,00 m<sup>2</sup> e área de terreno de 396,00 m<sup>2</sup>.
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$170.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.700,00 a R\$5.700,00/m<sup>2</sup> por área construída, condizente com o valor do m<sup>2</sup> praticado na presente avaliação.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

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

**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



Identificação numérica



Medidor água



Medidor energia



Vista da rua lado esquerdo



Vizinho lateral esquerda



Vista da rua lado direito



Vizinho lateral direita



Vizinho frontal

OS: 0010099060

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Cidade de Santarém, 1805

Andar:

Complemento:

CEP: 96083-130

Bairro: Recanto de Portugal

Cidade: Pelotas - RS

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B


**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 145,00Unitário (R\$/ $m^2$ ): 5.627,96

Valor (R\$): 816.053,91


Valor adotado (R\$):  
816.000,00

OS: 0010099060

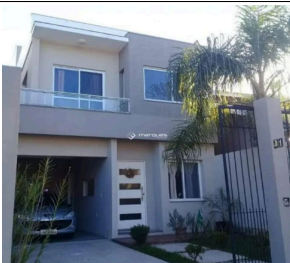
Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Cidade de Bragança, s/n				
	CEP: 96083-080	Bairro: Recanto de Portugal		Cidade: Pelotas - RS	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Aldo Borges Imóveis		Contato:	Telefone: (53) 9842-82812	
	Área Construída: 157,00 m <sup>2</sup>	Data: 11/09/2024	Valor:R\$ 750.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04MTMzIT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04MTMzIT0</a>				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Oliveira de Azemeis, s/n				
	CEP: 96083-240	Bairro: Recanto de Portugal		Cidade: Pelotas - RS	
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 1 ano
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: A		
	Imobiliária: VILLAR IMOVEIS		Contato:	Telefone: (53) 9810-52404	
	Área Construída: 130,00 m <sup>2</sup>	Data: 11/09/2024	Valor:R\$ 740.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04MTMzIT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04MTMzIT0</a>				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua São João da Madeira, s/n				
	CEP: 96083-270	Bairro: Recanto de Portugal		Cidade: Pelotas - RS	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: Marques Administradora		Contato:	Telefone: (53) 9840-16250	
	Área Construída: 160,00 m <sup>2</sup>	Data: 11/09/2024	Valor:R\$ 850.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5MTMzIT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5MTMzIT0</a>				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Mortágua, s/n				
	CEP: 96083-220	Bairro: Recanto de Portugal		Cidade: Pelotas - RS	
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
	Imobiliária: UP Imóveis		Contato:	Telefone: (53) 9911-02828	
	Área Construída: 145,00 m <sup>2</sup>	Data: 11/09/2024	Valor:R\$ 819.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5MTMzIT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5MTMzIT0</a>				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Vila de Estarreja, s/n				
	CEP: 96083-340	Bairro: Recanto de Portugal		Cidade: Pelotas - RS	
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: BAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS		Contato:	Telefone: (53) 3199-0190	
	Área Construída: 138,00 m <sup>2</sup>	Data: 11/09/2024	Valor:R\$ 798.000,00		
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5MTMzIT0">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5MTMzIT0</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto 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 <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	750.000,00	157,00	0,95	4.538,22	80	0,9642	1,0000	1,0201	1,0779	1,0000	1,0000	314,72	4.852,94	1,0693	4.852,94
2	740.000,00	130,00	0,95	5.407,69	80	0,9378	1,0000	0,9731	1,0360	1,0000	1,0000	-220,12	5.187,58	0,9593	5.187,58
3	850.000,00	160,00	0,95	5.046,88	80	0,9642	1,0000	1,0249	1,0822	1,0000	1,0000	396,08	5.442,95	1,0785	5.442,95
4	819.000,00	145,00	0,95	5.365,86	80	0,9642	1,0000	1,0000	1,1801	1,0000	1,0000	812,71	6.178,58	1,1515	6.178,58
5	798.000,00	138,00	0,95	5.493,48	80	1,0614	1,0000	0,9877	1,1423	1,0000	1,0000	984,27	6.477,75	1,1792	6.477,75
AV		145,00													5.627,96

## Resumo dos Resultados

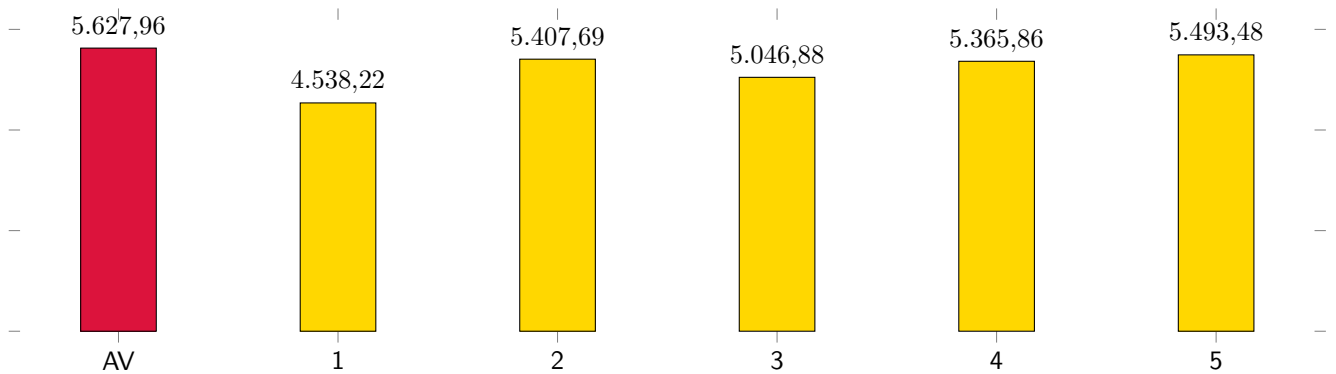
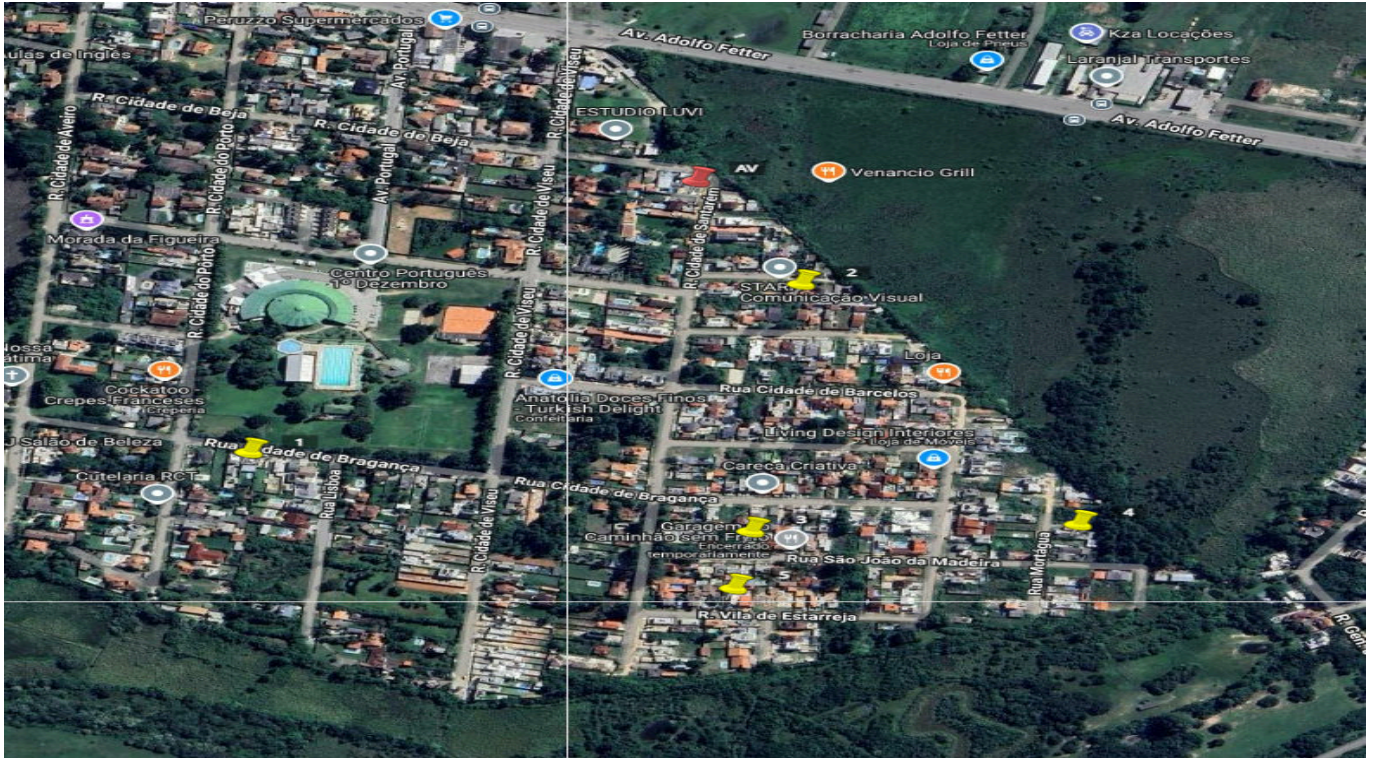
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.627,96	680,91	7.316,35	3.939,57	12,10	16,59	816.053,91

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

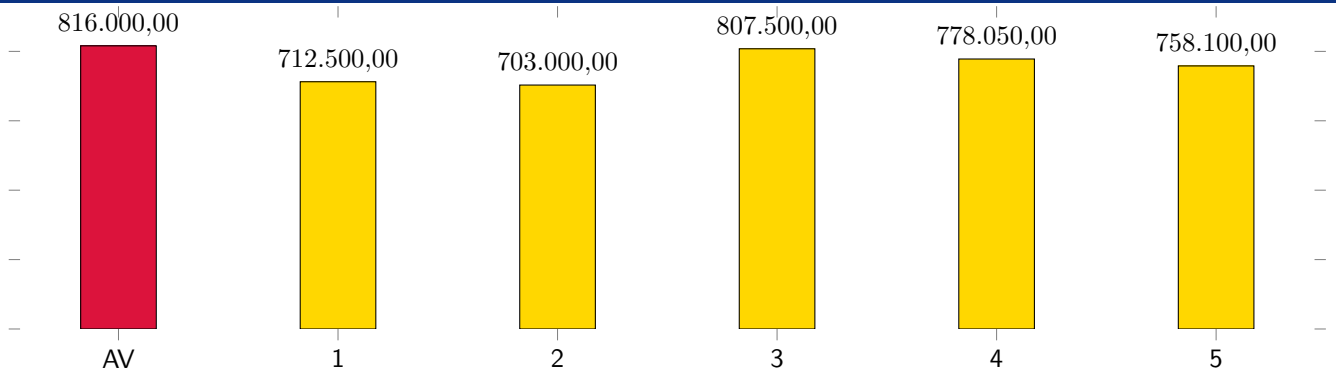
**R\$ 816.000,00**

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta