

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010212725	Data Solicitação 25/03/2024	
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096	
Proponente Luiz Roberto de Lima		CPF/CNPJ 047.953.839-52	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Julio Mailhos	Número 1615	Complemento Apto 1101, Edifício	CEP 99560000
Bairro Centro	Município Sarandi		UF RS
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 18.873	Núm. Registro de Imóveis CRI de Sarandi/RS	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 754.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 528.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício 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 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 1
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) 152.47
19 - Área Comum (em m²) 30.57	20 - Área Total (em m²) 183.04
21 - Área Averbada (em m²) 183.04	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio Anual
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

TV Satélite

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Shopping

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

Santa Tereza - Jardim Cruzeiro - Novo Panorama

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.08

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

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

Não

06 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não

09 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

Não

11 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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?

Não

15 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

Não

17 - Observações

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

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

Sim

19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

21 - 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\$ 500.000,00



Endereço
R. Júlio Mailhos, 1392 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 100,00	Valor R\$ 500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.pasqualottoimoveis.imb.br/imoveis/ver/77/vende-se-apartamento-central>

AMOSTRA 2

R\$ 695.000,00



Endereço
R. Júlio Mailhos, 1737 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 115,40	Valor R\$ 695.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.022,53	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sarandi/1737-rua-julio-mailhos-proximo-ao-edificio-lavouro/610341006-211>

AMOSTRA 3

R\$ 520.000,00



Endereço
Av. Duque de Caxias, 2263 , Vila Maria

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 107,91	Valor R\$ 520.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.818,83	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sarandi/2263-duque-de-caxias-em-frente-a-pasteleta/610341006-228>

AMOSTRA 4

R\$ 550.000,00



Endereço
R. Tiradentes, 687 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 111,74	Valor R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.922,14	
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sarandi/687-rua-tiradentes-residencial-san-lourenzo/610341006-226>

AMOSTRA 5

R\$ 690.000,00



Endereço
R. Sen. Alberto Pasqualine, 1229 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 122,11	Valor R\$ 690.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.650,64	
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	

URL
<https://remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sarandi/1229-rua-senador-alberto-pasqualini-residencial-themis/610341006-231>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 754.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 528.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 754.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da certidão da matrícula nº 1873 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Sarandi- RS: Área privativa com 152,47 m², área total com 183,04 m² e fração idela de 0,089363.
-Informações extraídas da Certidão Negativa do IPTU nº 6939: Áreas não informadas.
-Para fins de cálculos foi adotada a área privativa com 152,47 m².

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$4.800,00 a R\$6.000,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Edifício Saretto, conforme documentação fornecida.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 5 de Abril 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 Santander¹. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



FACHADA



FACHADA



FACHADA



RUA



RUA



RUA



VIZINHO



VIZINHO

OS: 0010212725

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Edifício Saretto

Logradouro: Rua Julio Mailhos, 1615

Andar: 11

Complemento: AP 1101

CEP: 99560-000

Bairro: Centro

Cidade: Sarandi - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

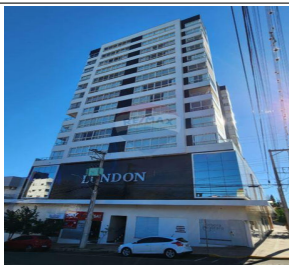
OS: 0010212725

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. Júlio Mailhos, 1392					
CEP: 99560-000		Bairro: Centro		Cidade: Sarandi - RS	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Pasqualotto Imóveis			Contato:	Telefone: (54) 9843-89068	
Área Privativa: 100,00 m²		Data: 05/04/2024		Valor: R\$ 500.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0xQTN3gzN					

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Júlio Mailhos, 1737						
CEP: 99560-000		Bairro: Centro		Cidade: Sarandi - RS		
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.					Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Remax - Nelson Linn Junior				Contato:		Telefone: (54) 9967-38021
Área Privativa: 115,40 m²			Data: 05/04/2024		Valor: R\$ 695.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0xQTN3gzN						

Elemento Comparativo 3



Endereço: Av. Duque de Caxias, 2263					
CEP: 99560-000		Bairro: Vila Maria		Cidade: Sarandi - RS	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos	
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)				Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Remax - Nelson Linn Junior			Contato:	Telefone: (54) 9967-38021	
Área Privativa: 107,91 m²		Data: 05/04/2024	Valor: R\$ 520.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMyQTN3gzN					

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Tiradentes, 687				
CEP: 99560-000		Bairro: Centro		Cidade: Sarandi - RS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Remax - Nelson Linn Junior		Contato:	Telefone: (54) 9967-38021	
Área Privativa: 111,74 m²		Data: 05/04/2024	Valor: R\$ 550.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMyQTN3gzN				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Sen. Alberto Pasqualine, 1229					
CEP: 99560-000		Bairro: Centro		Cidade: Sarandi - RS	
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Remax - Nelson Linn Junior			Contato:	Telefone: (54) 9967-38021	
Área Privativa: 122,11 m²		Data: 05/04/2024		Valor: R\$ 690.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMyQTN3gzN					

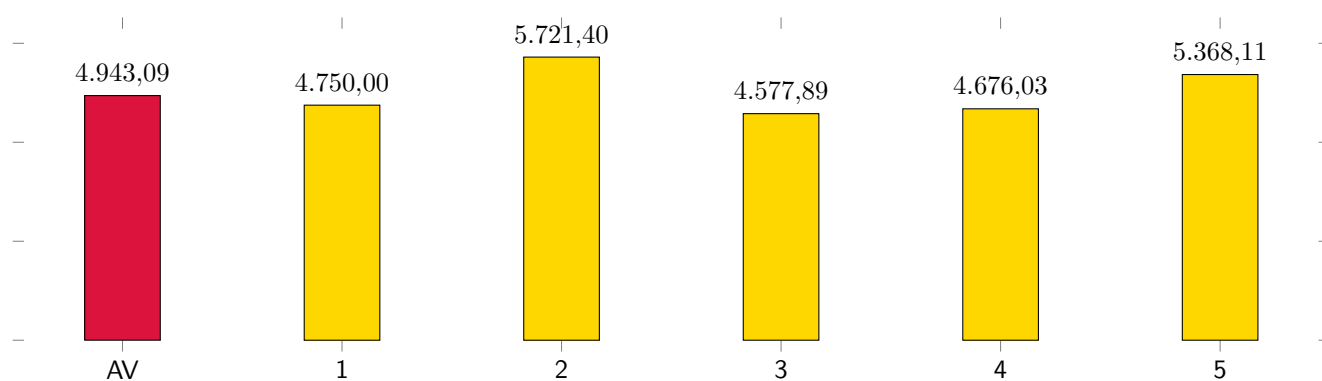
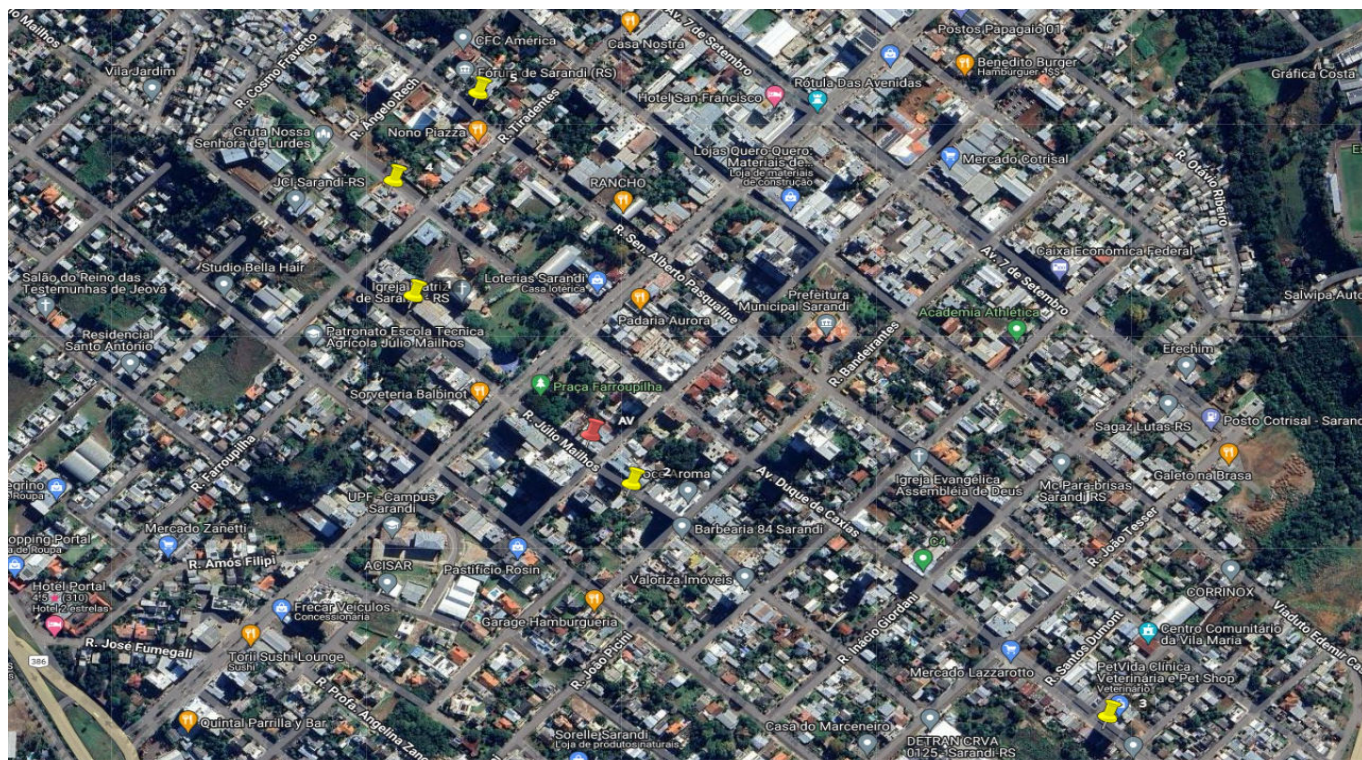
Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	500.000,00	100,00	0,95	4.750,00	80	1,0451	1,2222	0,9486	1,0000	0,8945	1,0000	270,82	5.020,82	1,0570	5.020,82
2	695.000,00	115,40	0,95	5.721,40	80	1,0451	1,1001	0,9327	1,0000	0,8713	1,0000	-456,16	5.265,25	0,9203	5.265,25
3	520.000,00	107,91	0,95	4.577,89	80	1,0451	1,2222	0,9172	1,0000	0,9013	1,0000	148,42	4.726,31	1,0324	4.726,31
4	550.000,00	111,74	0,95	4.676,03	80	1,0451	1,1001	0,9252	1,0000	0,9045	1,0000	-252,87	4.423,17	0,9459	4.423,17
5	690.000,00	122,11	0,95	5.368,11	80	1,1015	1,1001	0,9460	1,0000	0,8763	1,0000	-88,18	5.279,93	0,9836	5.279,93

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.943,09	367,42	6.426,02	3.460,17	7,43	10,19	753.673,69

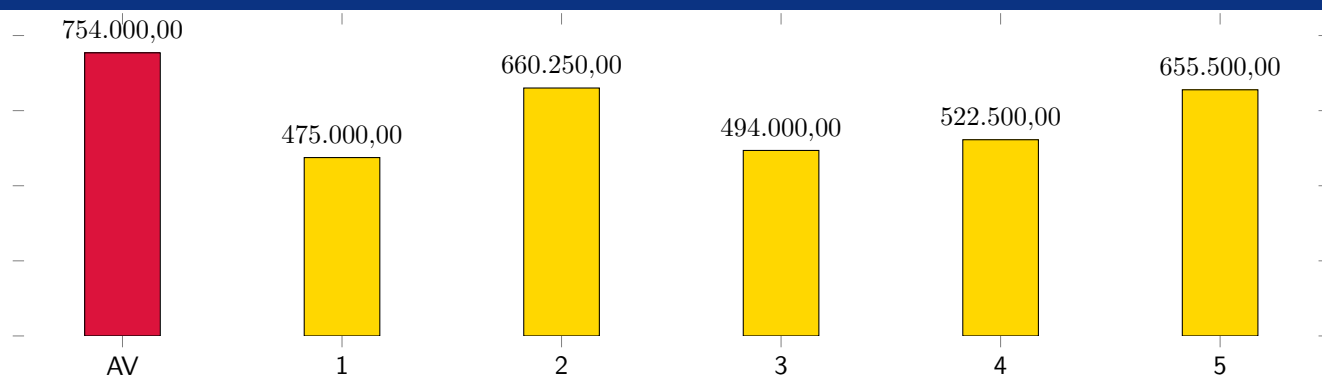
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 754.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta