

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010028600	Data Solicitação 02/04/2024	
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096	
Proponente Tatiele Rodrigues Da Silva		CPF/CNPJ 023.310.840-84	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Carazinho	Número 885	Complemento Casa nº 08, Condomínio	CEP 92330300
Bairro Mathias Velho	Município Canoas		UF RS
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 153.011	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 270.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 189.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção 0	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 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) 69.34
19 - Área Comum (em m²) 44.21	20 - Área Total (em m²) 113.55
21 - Área Averbada (em m²) 113.55	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 0	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	04 - N° de Elevadores 0
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 a Cabo
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
Aeroporto
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Harmonia/Igara/São Luis

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)

140.92

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

0.14

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?

Não

14 - 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

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

16 - 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

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

Não

18 - 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

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

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

22 - 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\$ 265.000,00



Endereço
Rua Carazinho, 885 , Mathias Velho

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa
52,00

Valor
R\$ 265.000,00

Idade aparente
5

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Nova|Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-mathias-velho-bairros-canoas-com-garagem-52m2-venda-RS265000-id-2623912822/>

AMOSTRA 2

R\$ 268.000,00



Endereço
Rua Torres, 921 , Mathias Velho

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa
62,00

Valor
R\$ 268.000,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-mathias-velho-bairros-canoas-com-garagem-62m2-venda-RS268000-id-2663439989/>

AMOSTRA 3

R\$ 210.000,00



Endereço
Rua Amapá, 70 , Mathias Velho

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1

Área privativa
54,00

Valor
R\$ 210.000,00

Idade aparente
10

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-mathias-velho-bairros-canoas-com-garagem-54m2-venda-RS210000-id-2689130715/>

AMOSTRA 4

R\$ 270.000,00



Endereço
Rua Engenheiro Kindler, 1320 , Harmonia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2

Área privativa
58,00

Valor
R\$ 270.000,00

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-harmonia-bairros-canoas-com-garagem-58m2-venda-RS270000-id-2617561109/>

AMOSTRA 5

R\$ 220.000,00



Endereço			
Rua das Perdizes, 205 , Igara			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
54,00	R\$ 220.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-igara-bairros-canoas-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2685585278/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 270.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 189.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 270.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 153.011 do Registro de Imóveis de Canoas - RS: Terreno com 140,92 m² e Área Privativa Construída com 69,34m².
- Informações extraídas do IPTU nº 000000000164587: Área Privativa Construída com 70,40 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a Área Privativa Construída com 69,34m².
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.800,00 a R\$5.100,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação, sendo o elemento 01 dentro do condomínio do imóvel avaliando.
- 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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 10 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 Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada do Condomínio



Vista da Rua 1



Vista da Rua 2



Placa da Rua



Vizinho Direito



Vizinho Esquerdo



Vizinho Frontal



Identificação Numérica

OS: 0010028600

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Carazinho, 885

Andar:

Complemento: Casa nº 08, Condomínio
Residencial Gois

CEP: 92330-300

Bairro: Mathias Velho

Cidade: Canoas - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

OS: 0010028600

Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Carazinho, 885				
CEP: 92330-300		Bairro: Mathias Velho		Cidade: Canoas - RS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Ducati Canoas		Contato:	Telefone: (51) 9999-3433	
Área Construída: 52,00 m²		Data: 09/04/2024	Valor:R\$ 265.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM2EzNwkzN				

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Torres, 921				
CEP: 92330-470		Bairro: Mathias Velho		Cidade: Canoas - RS
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Libertas Bela Vista		Contato:	Telefone: (51) 3022-0200	
Área Construída: 62,00 m²		Data: 09/04/2024	Valor:R\$ 268.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN2EzNwkzN				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Amapá, 70				
CEP: 92340-000		Bairro: Mathias Velho		Cidade: Canoas - RS
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Crédito Real Harpia		Contato:	Telefone: (51) 9941-0868	
Área Construída: 54,00 m²		Data: 09/04/2024	Valor:R\$ 210.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN2EzNwkzN				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Engenheiro Kindler, 1320					
CEP: 92320-670		Bairro: Harmonia		Cidade: Canoas - RS	
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Auxiliadora Predial - Bom Fim			Contato:	Telefone: (51) 3055-5444	
Área Construída: 58,00 m²		Data: 09/04/2024		Valor:R\$ 270.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN2EzNwkzN					

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua das Perdizes, 205				
CEP: 92412-258		Bairro: Igara		Cidade: Canoas - RS
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0
				Nº banheiros: 1
				Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Crédito Real Harpia			Contato:	Telefone: (51) 9941-0868
Área Construída: 54,00 m²		Data: 09/04/2024		Valor:R\$ 220.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN2EzNwkzN				

Cálculo do Valor do Imóvel

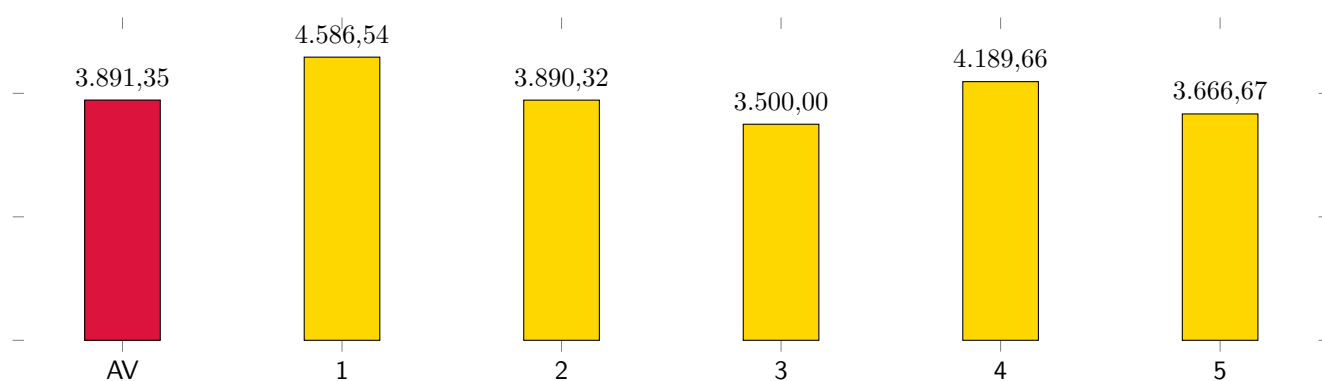
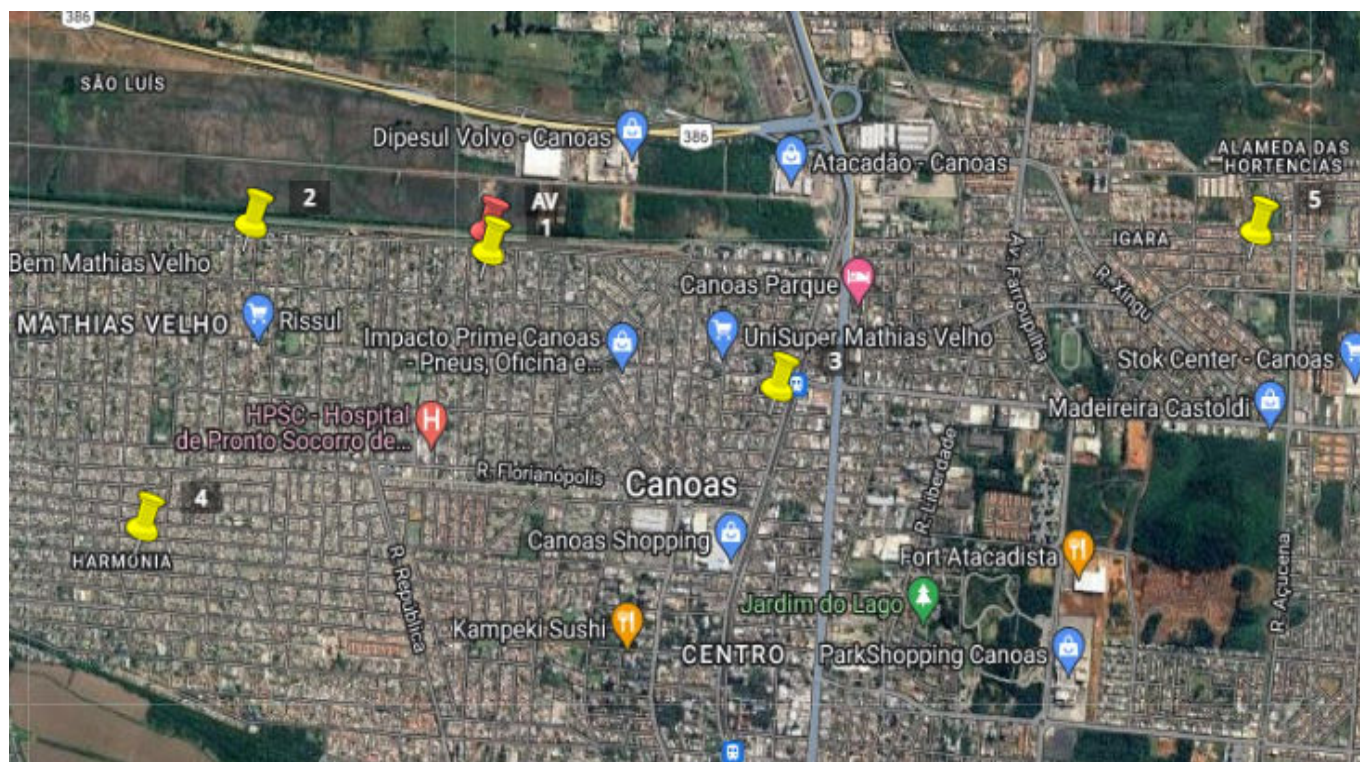
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	265.000,00	52,00	0,9	4.586,54	80	0,9825	1,0000	0,9306	1,0000	1,0000	1,0000	-382,62	4.203,92	0,9166	4.203,92
2	268.000,00	62,00	0,9	3.890,32	80	1,0369	1,0000	0,9724	1,0000	1,0000	1,0000	7,57	3.897,90	1,0019	3.897,90
3	210.000,00	54,00	0,9	3.500,00	80	1,0369	1,0000	0,9394	1,0000	1,0000	1,0000	-108,73	3.391,27	0,9689	3.391,27
4	270.000,00	58,00	0,9	4.189,66	80	1,0815	1,0000	0,9563	1,0000	1,0000	1,0000	90,35	4.280,00	1,0216	4.280,00
5	220.000,00	54,00	0,9	3.666,67	80	1,0815	1,0000	0,9394	1,0000	1,0000	1,0000	16,98	3.683,65	1,0046	3.683,65
AV		69,34													3.891,35

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.891,35	368,09	5.058,75	2.723,94	9,46	12,97	269.826,08

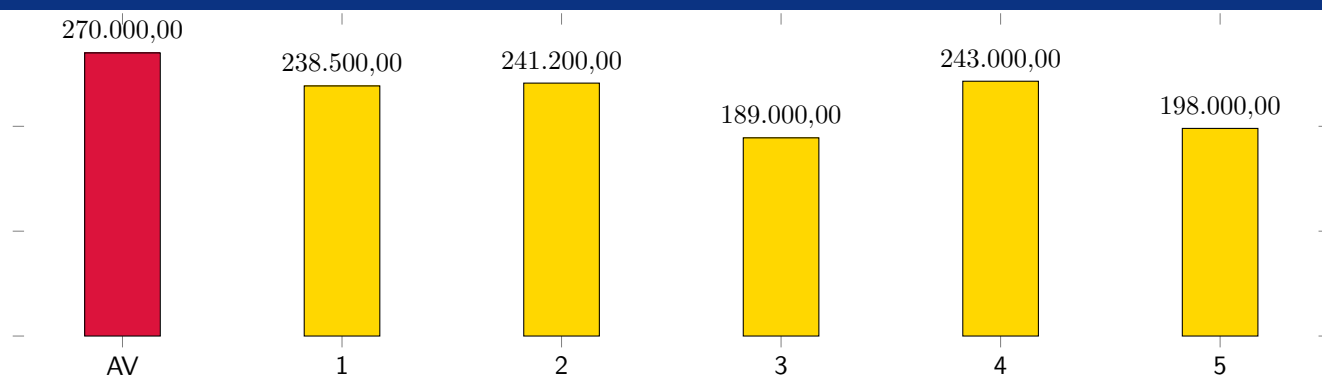
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 270.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta