

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010360081	Data Solicitação 06/10/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente Ovandil Athanzio Junior		CPF/CNPJ 041.716.549-80

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Henrique Kuster	Número 273	Complemento	
Bairro Centro	Município Garuva	UF SC	CEP 89248000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4.328	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Garuva	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

370,61m²

R\$ 455,51/m²

R\$ 168.816,80

ÁREA CONSTRUÍDA

206,07m²

R\$ 3.193,42/m²

R\$ 658.068,75

VALOR DE MERCADO

R\$ 827.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 579.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 15										
05 - Ano Construção 2010	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom										
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - VISTORIA EXTERNA										
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2										
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0										
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 2										
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura										
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 0,00										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 206,07										
21 - Área Averbada (em m²) 206,07	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel Sul											
24 - Cômodos											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	X	0	0	0	0	
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
X	0	0	0	0							

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 Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Celso Ramos 140 m e à 1,0 km da Av. Paraná. O local está a aproximadamente à 450 m da UPA 24h Garuva, à 250 m do Hortifrutí Jacaré e à 300 m do Materiais de Construção Patrícia. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.	
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) 370,61	04 - Testada/Frente (em metros) 12,06
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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? Não
03 - Observações VISTORIA EXTERNA	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não
05 - Observações VISTORIA EXTERNA	06 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não
07 - Observações VISTORIA EXTERNA	08 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
09 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Não	10 - Observações VISTORIA EXTERNA
11 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
15 - O imóvel possui características uni-familiares? Não	16 - Observações VISTORIA EXTERNA
17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não	18 - Observações VISTORIA EXTERNA
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 - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Imóvel mesmo verificado externamente, apresenta boas condições estruturais.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 199.000,00
	Endereço R. Elias Nicolau Saad, s/n , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 199.000,00 Área do terreno 360,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-garuva-3008854148.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8
AMOSTRA 2	R\$ 301.110,00
	Endereço Rua Duque de Caxias, s/n , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 301.110,00 Área do terreno 602,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-central-em-garuva-602m-proximo-a-rodoviaria-3019395072.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4
AMOSTRA 3	R\$ 425.455,00
	Endereço Rua Duque de Caxias, s/n , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 425.455,00 Área do terreno 850,91 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-850-91m-no-centro-de-garuva-comercial-e-3019395078.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
AMOSTRA 4	R\$ 279.000,00
	Endereço Rua São Francisco, s/n , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 279.000,00 Área do terreno 528,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-garuva-3009388510.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
AMOSTRA 5	R\$ 1.290.000,00
	Endereço R. Ladislau Ostrowski, 276 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 5 Qtd. Vagas 1 Valor R\$ 1.290.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 568,50 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-e-comercial-no-centro-de-garuva-1-3014596325.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=9

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3							
4							
5	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	206,07	R\$ 2.999,38	1,21	0,122	R\$ 3.193,42	R\$ 658.068,75
1						
2						
3						
4						
5	500,00	R\$ 2.999,38	0,79	0,084	R\$ 2.159,48	R\$ 1.079.740,81

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	360,00	R\$ 199.000,00	R\$ 552,78	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 492,53
2	602,00	R\$ 301.110,00	R\$ 500,18	1,00	0,90	1,06	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 477,17
3	850,91	R\$ 425.455,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	1,11	0,91	1,00	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 459,00
4	528,00	R\$ 279.000,00	R\$ 528,41	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 499,35
5	568,50	R\$ 210.259,19	R\$ 369,85	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 349,51

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 455,51	R\$ 318,86	R\$ 592,16

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 455,51	R\$ 413,60	R\$ 497,43

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
61.2573	13.4481	1.53	0.184

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
370,61	R\$ 455,51	R\$ 168.816,80
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
206,07	R\$ 3.193,42	R\$ 658.068,75

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 826.885,56
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 827.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 579.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 827.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Outubro de 2025

Franz Omar Gomez Flores

5069767167

- 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



Fachada



Fachada



Fachada



Numeral



Numeral



Numeral Vizinho esquerdo



Numeral Vizinho Direito



Vizinho Esquerdo



Vizinho Esquerdo



Vizinho Direito



Logadouro



Rua



Rua



Mapa de elementos