



DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010350007	Data Solicitação 09/09/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ADOLFO SCHWARZ NETO	CPF/CNPJ 007.874.599-33	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Francisco Haag	Número 670	Complemento Casa 02, Residencial Di Leoni	
Bairro Rio Branco	Município Brusque	UF SC	CEP 88350748
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 98.635	Núm. Registro de Imóveis CRI de Brusque\SC	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA CONSTRUÍDA
	119,60m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 4.678,18/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 560.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 392.000,00	

QUESTIONÁRIO

MÉTRICA ANALISADA		
01 - Tipo de Inicial Analizada	62	Tipo de Implantação
Casa		Contratadas
02 - Índice de Ocupação do Imóvel	81	Índice Aproveitamento Construído (m²)
Desenvolvido	7	
03 - Área Construída	85	Estado de Conservação do Imóvel
2023		Boa
04 - Pólo do Empreendimento do Imóvel	86	Outro do Imóvel
Normal		
05 - Faturamento das Unidades	90	Faturamento da Unidade
Arrendada	2	
11 - Nº de Banheiros	12	Nº de Dormitórios
2		
13 - Nº de Vagas Cozinhas	14	Nº de Vagas Desembarque
		1
15 - Nº de Vagas Privativas	91	Fachada Principal
0		Piscina
17 - Equipamento	95	Área Privativa (qm m²)
		114,80
18 - Área Construída (qm m²)	96	Área Total (qm m²)
230,0		102,13
21 - Área Aproveitada (qm m²)	97	Área não Aproveitada (qm m²)
102,0		8,00

24 - Córcegas				
Tipo de cóncreto	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
leito	1	porcelanato	plástico	gesso
oschito	1	porcelanato	plástico	gesso
quarto	2	porcelanato	plástico	gesso
viv	1	porcelanato	porcelanato	gesso
suite	1	porcelanato	plástico	gesso
ex suite	1	porcelanato	porcelanato	gesso
lavandaria	1	porcelanato	cerâmica	gesso

COMPOMIX

01 - 01 Andares Pavimentados	02 - Unidades por Andar
03 - 1º Total de Unidades	04 - 1º de Elevadores
05 - Valor de Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício
09 - Ponto de Contagem Normal	10 - Estado de Conservação
11 - Infraestrutura	Eixo
TV a Cabo	

CHARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Instrumentação Urbana
Resumo do território	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Infraestrutura Pública
	Permeabilidade
	Taxação
03 - Tipo de Planejamento	04 - Realização
Atividade	Não há
05 - Serviços Públicos e Comunicações	06 - Localização
Região	Urbano
Centro Comercial	
Outro	
Cidade de São	
Estado	
Estado Brasileiro	
Cidade de São Paulo	
07 - Valor das Imóveis de Região	08 - Área Urbana
Circuito	20% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Estado do Solo
Residencial	Antigo

11 - Limites do Bairro

Devido aos principais aspectos referentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Rio Branco é um bairro de classe média, localizado na cidade de Brusque/SC. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa-média e em sua proximidade a predominância é de baixa-média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são ruas locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: são as vias artísticas: R. Virgêlia (250 m aproximadamente) e R. Maria André de Freitas (300 m aproximadamente).

O bairro possui estradas de águas, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, asfalto pluvial e iluminação pública. A região é abundante com pontos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em uma área aproximada de 3,0 km. O local está

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominantemente na Região	13 - Pedras Valencianas
---	-------------------------

TERRENO	Notación
01 - Topografía	02 - Formato
Cuadros (+ 1%)	Regular (Geométricos)
03 - Área (en ar)	04 - Termino/Termino (en metros)
367,80	13,00
05 - Puntos (en metros)	06 - Lado Diagonal (en metros)
07 - Lado Esquerdo (en metros)	08 - Frágil Ideal (en %)

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

Q1 - O candidato foi informado de sua inscrição, e qual o meio utilizado para isso?	Q2 - Para a avaliação, foram fornecidos materiais e PTG's em português?
Sim	Sim
Q3 - As áreas informadas na matrícula conferem com a estrutura na prática?	Q4 - As áreas informadas no PTG conferem com a estrutura na prática?
Sim	Sim
Q5 - O conteúdo possui regras gramaticais?	Q6 - Os textos possuem, nos meios didáticos, contextualização?
Sim	Sim
Q7 - O conteúdo possui conteúdos, sem aspectos de reforma ou atualizações?	Q8 - O conteúdo foi bem contextualizado e contextualizações sempre apresentaram fontes contextualizadas?
Sim	Sim
Q9 - O conteúdo possui conteúdo em outras áreas, sem princípios metodológicos públicos?	Q10 - O conteúdo é contextualizado com conteúdos e gramática, sem contextualizações em outras ou pré-estabelecidas?
Sim	Sim
Q11 - O conteúdo possui contextualizações em outras áreas?	Q12 - O conteúdo em outras áreas (ou em modalidades não em português)?
Sim	Sim
Q13 - O conteúdo possui conteúdos dentro das atuais condições de mercado educacional e econômico?	Q14 - O conteúdo apresenta conteúdos de habilidade?
Sim	Sim
Q15 - O conteúdo possui habilidades em áreas classificadas como de acordo das Debras CEF?	Q16 - O conteúdo apresenta conteúdos de contextualização?
Sim	Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proprietário / Construtor	02 - Nome Acompanhante/Visitante Lupomir Canêdo
03 - Contato Telefônico Acompanhante (47) 99703-4457	

04 - Observações Finais

A matrícula nº 08.835 informa que o imóvel avaliado possui direito a utilização de duas vagas (sendo uma coberta e uma descoberta). Gretecs registrada no matrícula como casa em condomínio, o imóvel possui características físicas de uma residência unifamiliar isolada.

AMOSTRAS

	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				
	R&S 1.000.000,00				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Carregamento médio de trabalho		Custo de produção					Custo de embalagem				
		P	F	F2	F3	P	F	F2	F3		
Amarelo (*)											
1	90,00	987,07 (R\$)	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	954,00 (R\$)	
2	60,00	985,00 (R\$)	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	954,00 (R\$)	
3	60,00	985,00 (R\$)	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	954,00 (R\$)	
4	70,00	984,00 (R\$)	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	954,00 (R\$)	
5	80,00	983,00 (R\$)	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	954,00 (R\$)	
		954,00 (R\$)								954,00 (R\$)	
F1 (Custo F2, F3 e F4) F2 (Custo de embalagem, F4) F3 (Custo de embalagem, F4) F4 (Custo de embalagem, F4)											
INDICADORES											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
3	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
4	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
5	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
DESEMPENHO DESEMPENHO DESEMPENHO											
1	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$) (F3)							
		984,00 (R\$)	92,57 (R\$)								
2	Amarelo (*)	Valor unitário médio	Limite inferior (R\$) (P)	Limite superior (R\$							

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-Feira, 27 de Outubro de 1932

■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na herança em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as

■ **Índice de Avaliação Comparativa** – FOF UNO INSTITUTO, este documento fornece informações sobre instituições entre o Brasil, Portugal e

* Grupo de Avaliação Conjunta, E de Uso Recíproco, é documento técnico elaborado por especialistas pré-assinados entre o banco emissor e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.



fachada



fachada



fachada



id avaliando/ data e hora



id avaliando



id avaliando



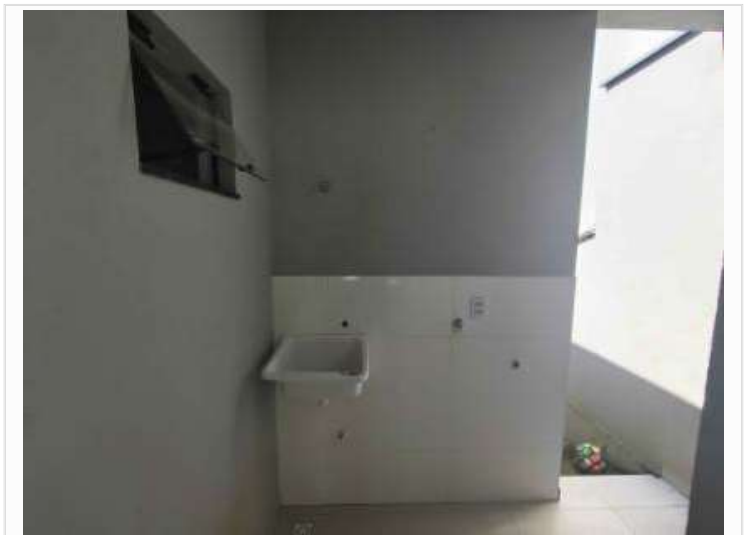
cozinha



cozinha



cozinha



lavanderia



lavanderia



lavanderia



sala



sala



quarto 1



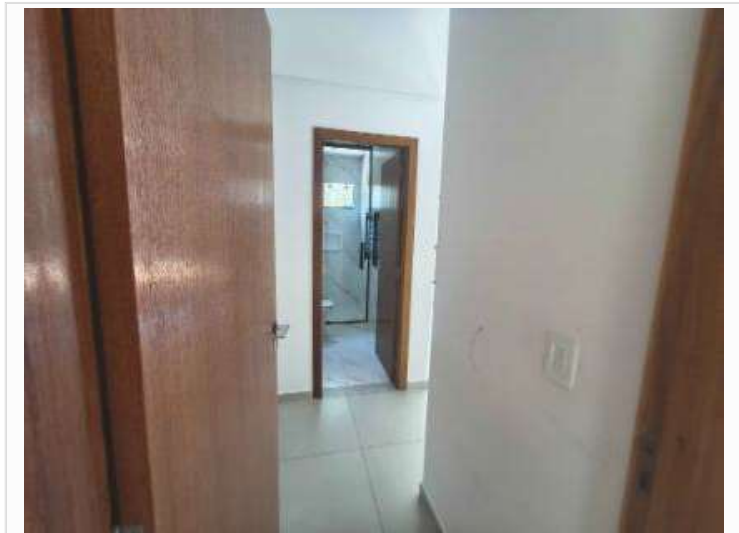
quarto 1



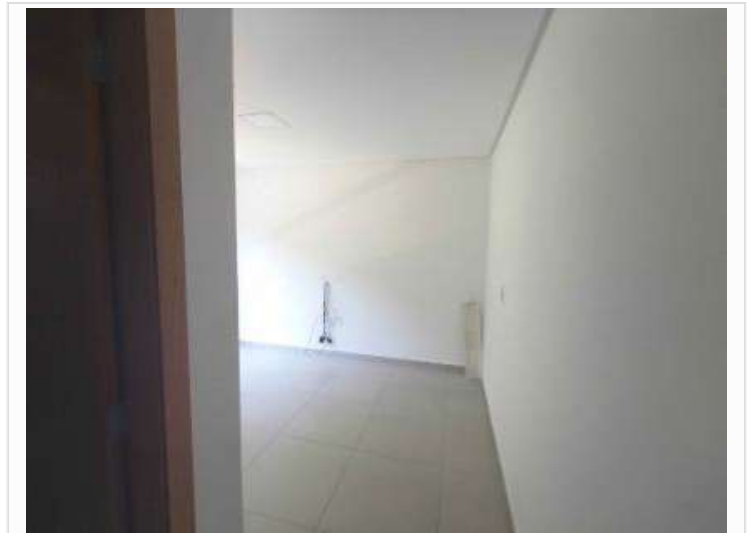
quarto 2



quarto 2



suite



suite



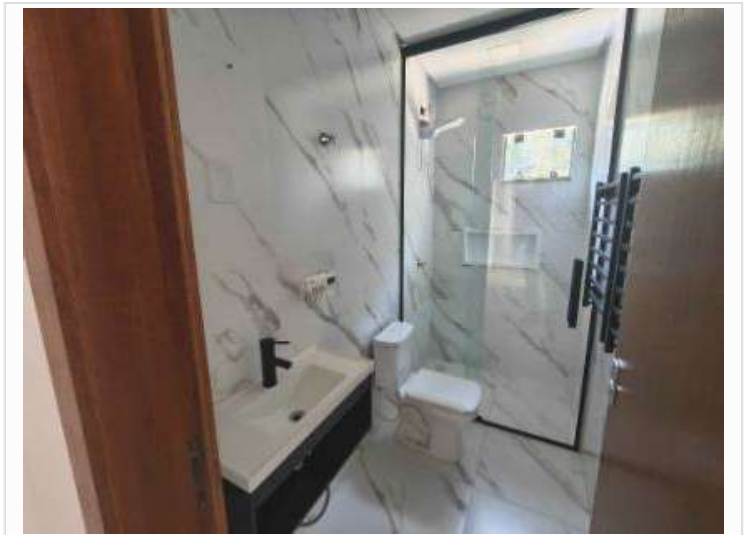
suite



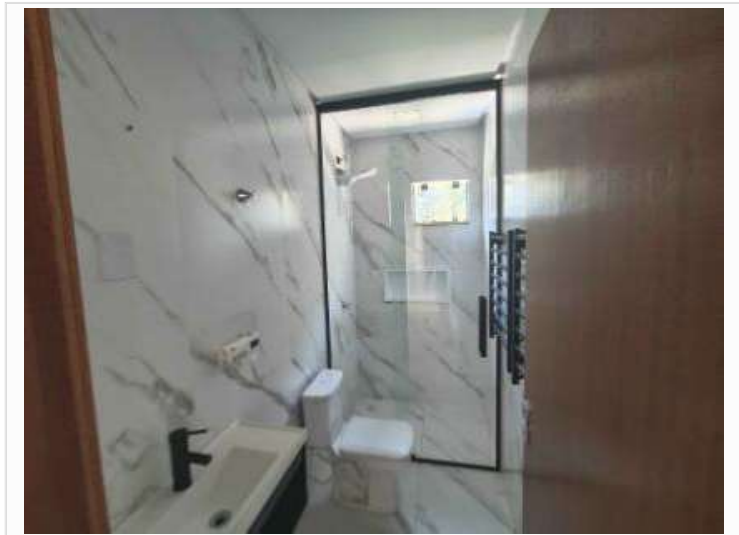
suite



suite



wc suite



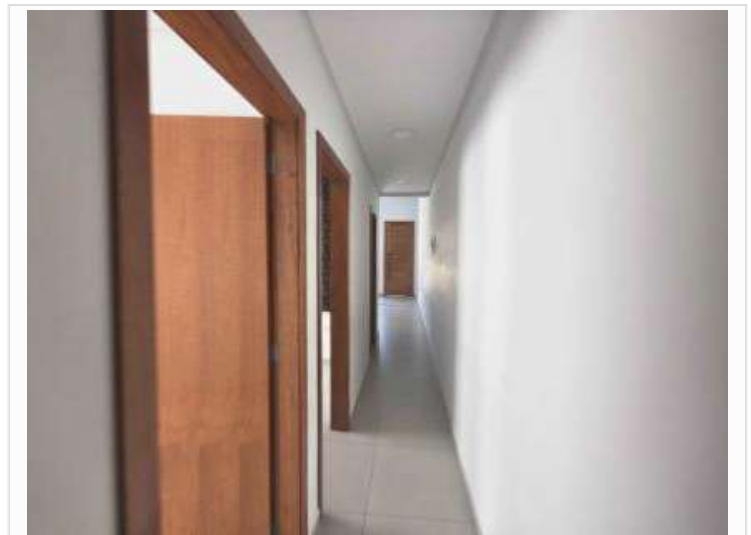
wc suíte



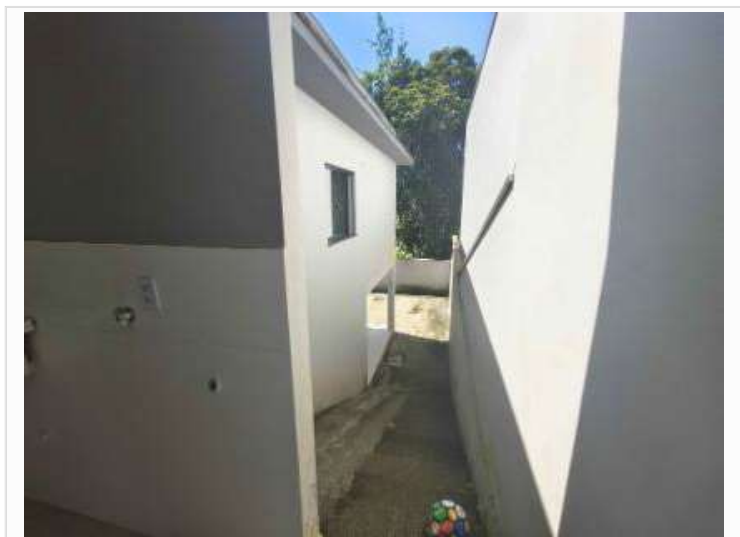
wc social



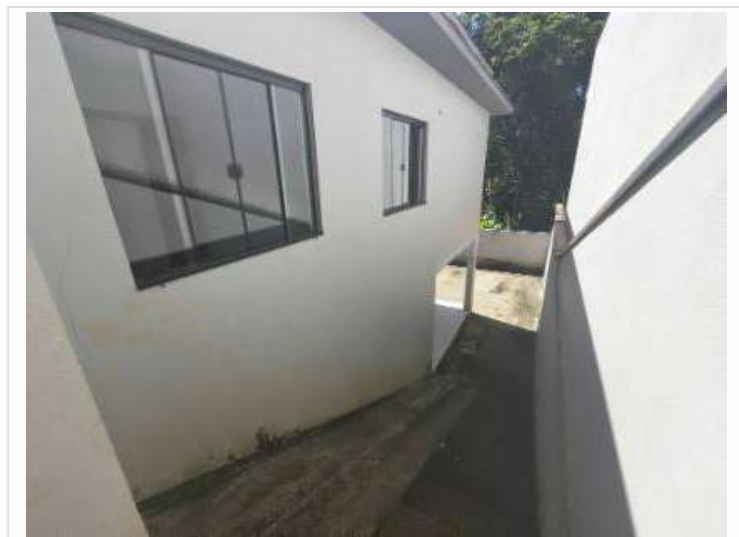
churrasqueira



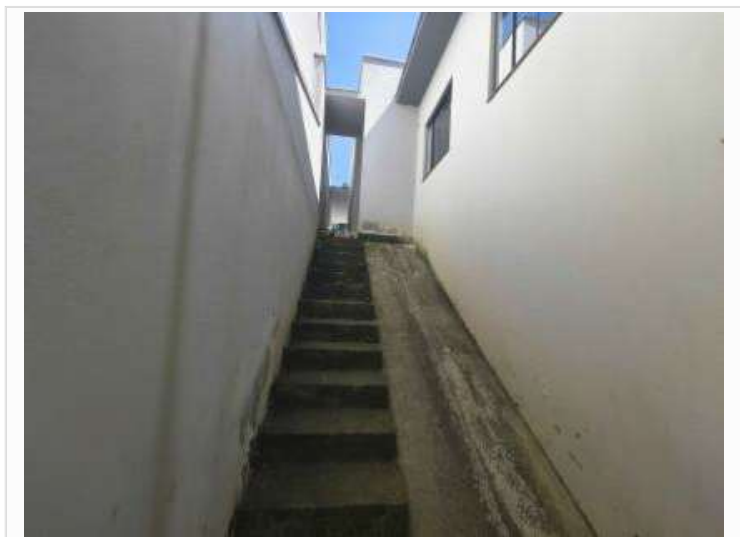
corredor



descida para subsolo



descida para subsolo



descida para subsolo



subsolo



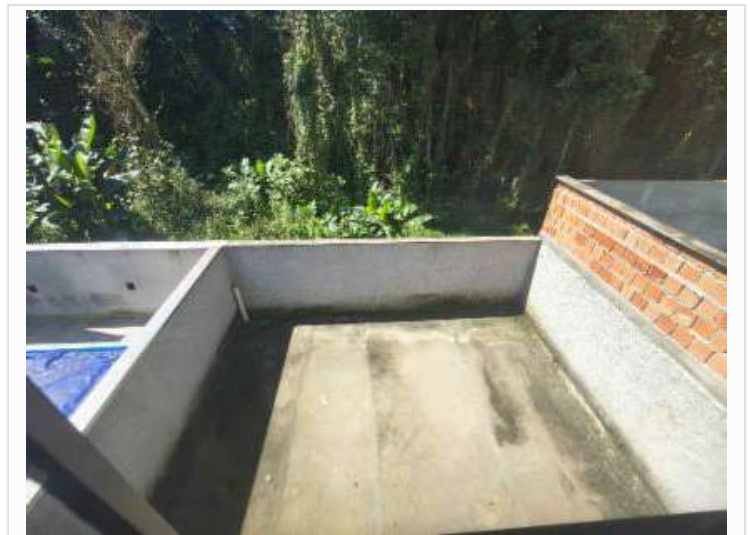
subsolo



subsolo



vista fundos



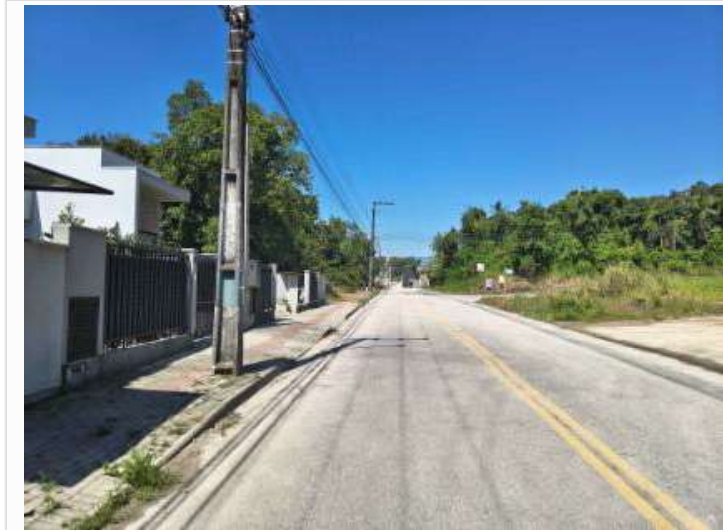
vista fundos



Vista fundos da casa



Vista fundos da casa



rua lado direito



rua lado esquerdo



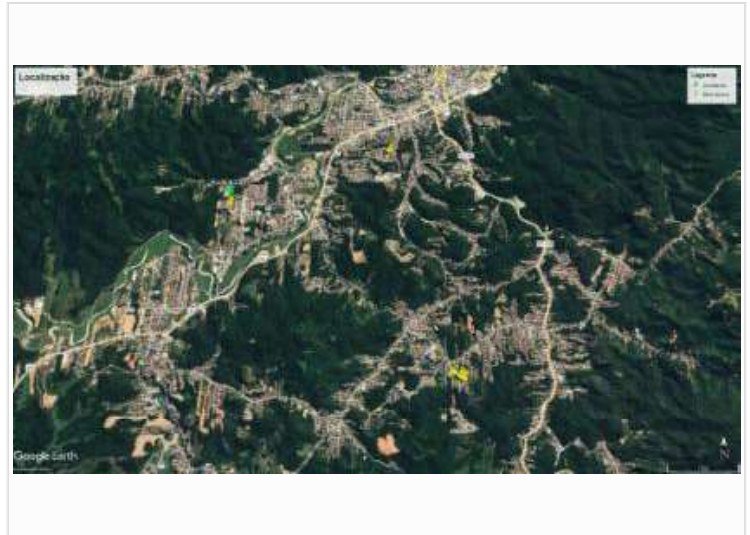
vizinho



vizinho



vizinho



Mapa elementos