

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010373611	Data Solicitação 04/05/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente AFFONSO SALTON EMERIM	CPF/CNPJ 747.311.650-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rodovia RS-324, KM 105	Número 9420	Complemento LT. 60 - QD. E, Cond. Residencial Villa Palladio	
Bairro Nenê Graeff	Município Passo Fundo	UF RS	CEP 99032680
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 113.146	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE PASSO FUNDO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
966,00m²	
R\$ 479,58/m²	
R\$ 463.274,58	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 463.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 324.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) -
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno sem fechamento	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Outro - Terreno
17 - Esquadrias Outro - Terreno	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Quadra Esportiva Vigilância Eletrônica	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Coleta de Lixo	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 Em Desenvolvimento
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: à 4,0 km da Av. Perimetral Sul e à 4,0 km da RS-324. O local está à aproximadamente à 900 m da Igreja A Voz do Mensageiro e à 800 m da Indústria de Argamassas e Cimentos do Sul LTDA. 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-alto	13 - Fatores Valorizantes Nenhum

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,90	

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não
07 - Observações Terreno	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? Não
11 - Observações Terreno.	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 619.850,00
	Endereço Rodovia RS-324, 9420 , Nenê Graeff	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 619.850,00
	Área do terreno 885,50	Padrão terreno Médio
	URL https://www.ml imobiliaria.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-passo-fundo/condominio-villa-palladio/910	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 449.000,00
	Endereço Rodovia RS-324, 9420 , Nenê Graeff	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 449.000,00
	Área do terreno 945,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.novaimoveisptf.com.br/imovel/condominio-residencial-villa-palladio-fechado-a-venda-res-villa-palladio-passo-fundo-rs/7954	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 460.000,00
	Endereço Rodovia RS-324, 9420 , Nenê Graeff	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 460.000,00
	Área do terreno 900,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.aporteptf.com.br/imovel/venda-terreno-de-condominio-em-passo-fundo/terreno-villa-palladio/249	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 360.000,00
	Endereço Rodovia RS-324, 9420 , Nenê Graeff	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 360.000,00
	Área do terreno 920,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.coligadas.com.br/imovel/condominio-villa-palladio-920m2/41141	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 490.000,00
	Endereço Rodovia RS-324, 9420 , Nenê Graeff	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 490.000,00
	Área do terreno 920,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.fatisa.com.br/imovel/lote-amplio-de-esquina-no-condominio-villa-paladio/17399	Topografia Terreno Plano

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				0,00	0,000	0	0,000	
1								
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
4						
5						

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	885,50	R\$ 619.850,00	R\$ 700,00	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 617,40
2	945,00	R\$ 449.000,00	R\$ 475,13	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 423,34
3	900,00	R\$ 460.000,00	R\$ 511,11	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 450,80
4	920,00	R\$ 360.000,00	R\$ 391,30	1,00	0,90	0,99	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 383,87
5	920,00	R\$ 490.000,00	R\$ 532,61	1,00	0,90	0,99	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 522,49

F1 (Obeto), F2 (Área), F3 (Taxação), F4 (Topografia)

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\$ 479,58	R\$ 335,71	R\$ 623,45

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 479,58	R\$ 416,51	R\$ 542,65

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
92.1777	19.2205	1.53	0.263

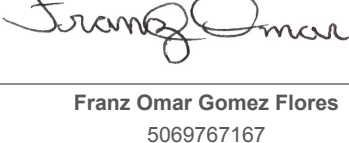
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
966,00	R\$ 479,58	R\$ 463.274,58
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 479,58	

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

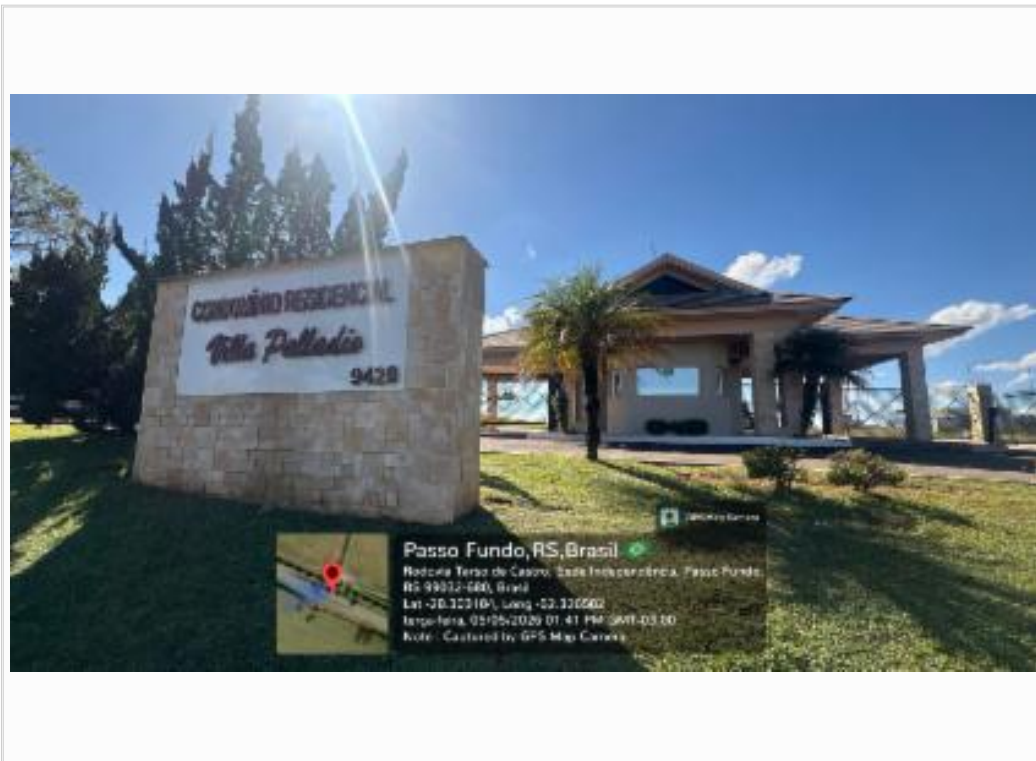
Valor de avaliação	R\$ 463.274,58
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 463.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 324.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 463.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 6 de Maio de 2026

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 condomínio/ data e hora



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Fachada condomínio



Fachada condomínio



ID condomínio



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Mapa elementos