

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010230724	Data Solicitação 28/04/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente DAVID ANTUNES	CPF/CNPJ 000.471.460-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Benedito Acauan	Número 2202	Complemento	
Bairro Vila Luiza	Município Passo Fundo	UF RS	CEP 99072010
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 110.472	Núm. Registro de Imóveis 1º PASSO FUNDO\RS	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
484,00m²	114,34m²
R\$ 775,38/m²	R\$ 1.723,13/m²
R\$ 375.285,75	R\$ 197.022,65
VALOR DE MERCADO	
R\$ 572.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 401.000,00	

QUESTIONÁRIO

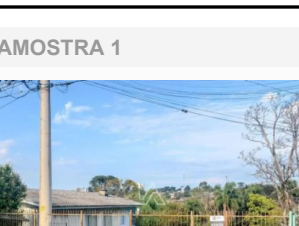
IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	-
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
-	Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Ferro	114,34
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	114,34
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
114,34	0,00
23 - Face do Imóvel	
Leste	
24 - Cômodos	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização. Vila Luiza é um bairro de classe média, localizado na cidade de Passo Fundo/RS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.	
O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias 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 arteriais: Av. Brasil Oeste (1,2 km aproximadamente) e Estr. Perimetral Sul (800 m aproximadamente).	
O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 2,0 km. O local está aproximadamente a 1,4 km do Parque da Gare e a 1,5 km do Bella Città Shopping Center.	
Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.	

12 - Padrão construtivo predominante na Região	13 - Fatores Valorizantes
Normal	Nenhum
TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Active (> 10%)	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
484,00	11,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
11,00	44,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
44,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
Vistoria externa	
04 - Observações Finais	
Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 299.000,00
	Endereço	Rua Oscar Pinto, 273 , Vila Luiza
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 299.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno Topografia
	484,00	Médio Declive de 10% a 20%
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-luiza-bairros-passo-fundo-484m2-venda-RS299000-id-2833730619/
AMOSTRA 2		R\$ 260.000,00
	Endereço	Rua Doutor Benedito Acauan, 2383 , Vila Luiza
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 260.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno Topografia
	300,00	Médio Active até 10%
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-luiza-bairros-passo-fundo-300m2-venda-RS260000-id-2723505236/
AMOSTRA 3		R\$ 250.000,00
	Endereço	Rua Senador Lúcio Bitencourt, 125b , Vila Luiza
	Tipo de Imóvel	Valor
	Terreno - Lote	R\$ 250.000,00
	Área do terreno	Padrão terreno Topografia
	310,00	Médio Declive de 5% a 10%
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-luiza-bairros-passo-fundo-310m2-venda-RS250000-id-2831318882/
AMOSTRA 4		R\$ 550.000,00
	Endereço	Rua Cândido Lopes, 391 , Vila Luiza
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
	Casa	4 2 1
	Área privativa	Valor
	190,00	R\$ 550.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento Estado de conservação
	30	Médio Regular
	Área do terreno	Padrão terreno Topografia
	300,00	Médio Declive de 10% a 20%
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-carmen-bairros-passo-fundo-com-garagem-190m2-venda-RS550000-id-2873594998/
AMOSTRA 5		R\$ 590.000,00
	Endereço	Rua Bororós, 310 , Lucas Araújo
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
	Casa	2 3 5
	Área privativa	Valor
	163,00	R\$ 590.000,00
	Idade aparente	Padrão de acabamento Estado de conservação
	30	Médio Regular
	Área do terreno	Padrão terreno Topografia
	360,00	Médio Active até 10%
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lucas-araujo-bairros-passo-fundo-com-garagem-163m2-venda-RS590000-id-2735400165/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
1								
2								
3								
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
5	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
	114,34	R\$ 2.771,11	0,79	0,209	R\$ 1.723,13	R\$ 197.022,65	
1							
2							
3							
4	190,00	R\$ 2.771,11	0,79	0,259	R\$ 1.613,97	R\$ 306.653,64	
5	163,00	R\$ 2.771,11	0,79	0,259	R\$ 1.613,97	R\$ 263.076,54	

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	484,00	R\$ 299.000,00	R\$ 617,77	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,25	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 694,99		
2	300,00	R\$ 260.000,00	R\$ 866,67	1,00	0,90	0,94	0,91	1,00	1,05	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 702,00		
3	310,00	R\$ 250.000,00	R\$ 806,45	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,11	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 769,35		
4	300,00	R\$ 243.346,36	R\$ 811,15	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	1,25	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 868,75		
5	360,00	R\$ 326.923,46	R\$ 908,12	1,00	0,90	0,93	1,00	1,05	1,05	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 841,83		

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Fator Extra I), F5 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 775,38	R\$ 542,77	R\$ 1.008,00

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 775,38	R\$ 721,27	R\$ 829,49

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
79.0825	10.1991	1.53	0.1396

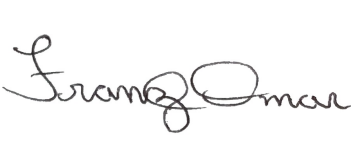
DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
484,00	R\$ 775,38	R\$ 375.285,75	

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
114,34	R\$ 1.723,13	R\$ 197.022,65	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 572.308,40
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 572.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 401.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 572.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 4 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/ data e hora



Fachada



Fachada



ID avaliando



Rua lado direito



Rua lado esquerdo



Rua



Mapa elementos