

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010361604	Data Solicitação 09/01/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente CLÁUDIO ADAIR DA SILVEIRA PERES	CPF/CNPJ 558.163.800-44	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Senador Pinheiro Machado	Número 919	Complemento	
Bairro Centro	Município Cachoeira do Sul	UF RS	CEP 96508022
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 47.104	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CACHOEIRA DO SUL	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
428,24m²
R\$ 1.164,48/m²
R\$ 498.678,64
ÁREA CONSTRUÍDA
197,81m²
R\$ 1.092,91/m²
R\$ 216.187,85
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 715.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 502.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Ruim
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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Madeira/Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 197.81
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 197.81
21 - Área Averbada (em m²) 0	22 - Área não Averbada (em m²) 197.81
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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 Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

428.24

04 - Testada/Frente (em metros)

19.36

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

100

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

A matrícula informa a existência de um prédio de material mas não apresenta área construída, utilizada área constante no IPTU nos cálculos avaliatórios.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

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

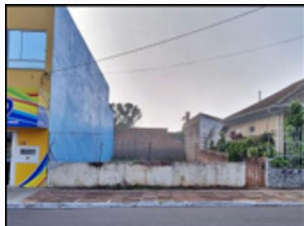
Vistoria externa.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa.

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 47.104 do 1ºCRI de Cachoeira do Sul.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 550.000,00


Endereço
Avenida Brasil, s/n , Centro

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 550.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
387,20 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.willig.com.br/imovel/2857240/terreno-venda-cachoeira-do-sul-rs-centro>

AMOSTRA 2
R\$ 590.000,00


Endereço
Rua Ernesto Barros, s/n , Santo Antônio

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 590.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
387,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.boniimoveis.com.br/imovel/terreno-cachoeira-do-sul-387-m/TE0413-BON3?from=sale>

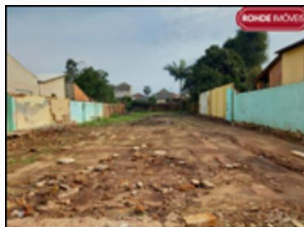
AMOSTRA 3
R\$ 650.000,00


Endereço
Rua Dom Pedro II, S/N , Gonçalves

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 650.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
484,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://wiba.com.br/imovel/venda/terreno/cachoeira-do-sul/centro/1297>

AMOSTRA 4
R\$ 490.000,00


Endereço
Rua Sete de Setembro, S/N , Centro

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 490.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
492,80 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.rohdeimoveis.com.br/imoveis/venda/cachoeira-do-sul/centro/-/terreno/1646649/imovel/908465>

AMOSTRA 5
R\$ 470.000,00


Endereço
Rua Ivo Becker, S/N , Santa Helena

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 470.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
425,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.rohdeimoveis.com.br/imoveis/venda/cachoeira-do-sul/centro/-/terreno/1646414/imovel/838661>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Método Evolutivo

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	25	Regular Reparos simples	60	41,67	0,081	1	0,349
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	197,81	R\$ 1.677,56	1,00	0,349	R\$ 1.092,91	R\$ 216.187,85
1						
2						
3						
4						
5						

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	387,20	R\$ 550.000,00	R\$ 1.420,45	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.278,41
2	387,00	R\$ 590.000,00	R\$ 1.524,55	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.372,09
3	484,00	R\$ 650.000,00	R\$ 1.342,98	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 1.244,94
4	492,80	R\$ 490.000,00	R\$ 994,32	1,00	0,90	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 921,73
5	425,00	R\$ 470.000,00	R\$ 1.105,88	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 1.005,25

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.164,48	R\$ 815,14	R\$ 1.513,83

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.164,48	R\$ 1.033,39	R\$ 1.295,58
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
191.5971	16.4534	1.53	0.2252

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
428,24	R\$ 1.164,48	R\$ 498.678,64
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
197,81	R\$ 1.092,91	R\$ 216.187,85

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 714.866,49
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 715.000,00
Fator de liquidez	0,7021
Valor de venda forçada	R\$ 502.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 715.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

A matrícula informa a existência de um prédio de material, mas não apresenta área construída, utilizada área constante no IPTU nos cálculos avaliatórios.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 10 de Janeiro de 2025



Rynaldo de Oliveira Roça Junior

SP-78196/D

- 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 Santander⁷. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



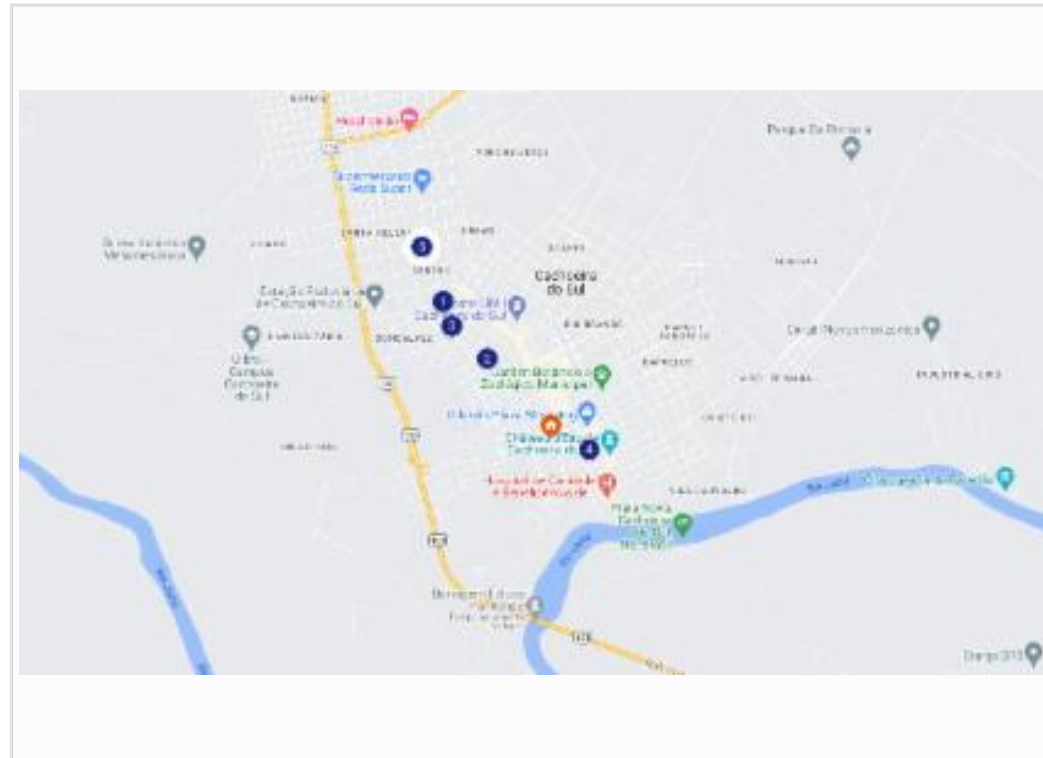
Logradouro



Logradouro



Identificação da rua



Croqui de amostras