

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 10/01/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente RALINE CAMELI MAGALHÃES		CPF/CNPJ 005.164.982-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rio Branco	Número SN	Complemento LT 08A-09A-10A, QD 26, QUARTEIRÃO 26	
Bairro Centro	Município Rodrigues Alves	UF AC	CEP 69985000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1080	Núm. Registro de Imóveis OFÍCIO UNICO	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
302,01m²
R\$ 270,29/m²
R\$ 81.629,24
ÁREA CONSTRUÍDA
173,00m²
R\$ 1.915,07/m²
R\$ 331.307,13
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 413.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 289.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**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) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 173
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 173
21 - Área Averbada (em m²) 173	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Trata-se de vistoria externa	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

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

06 - Localização

Suburbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

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

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

30.21

04 - Testada/Frente (em metros)

20.02

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?

Sim

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

Não

05 - Observações

IPTU recebido não descreve as áreas do avaliado.

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 - Trata-se de vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Rio Branco, Lotes 08A 09A 10A Q 26, Centro, Município de Rodrigues Alves - AC.

Dados extraídos da Matrícula nº 1645, IPTU com inscrição nº 002.026.8A/9A/10A.001e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 302,01m² e área total construída de 173,00m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria.

O imóvel não estava identificado, foi vinculado a documentação através das coordenadas e azimutes averbados em matrícula.

Trata-se de vistoria externa, não sendo possível verificar suas condições físicas e de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Por falta de elementos amostrais na cidade, estendemos o raio das amostras para município de Cruzeiro do Sul - AC .

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, mobílias, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 120.000,00

Endereço
R. Félix Gáspar, 0 , Baixa
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 120.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
430,00 **Médio** **Active de 10% a 20%**
URL
<https://www.hoouseczs.com.br/361/imoveis/venda-terreno-baixa-cruzeiro-do-sul-ac>
AMOSTRA 2
R\$ 320.000,00

Endereço
Vila Rica, 0 , Vila Rica
Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa **2** **1** **2**
Área privativa Valor
85,00 **R\$ 320.000,00**
Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
5 **Baixo** **Nova|Regular**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
300,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.hoouseczs.com.br/482/imoveis/venda-casa-2-quartos-vila-rica-cruzeiro-do-sul-ac>
AMOSTRA 3
R\$ 500.000,00

Endereço
Av. 25 de Agosto, 0 , Aeroporto Velho
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 500.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
1400,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.hoouseczs.com.br/510/imoveis/venda-area-cruzeiro-do-sul-ac>
AMOSTRA 4
R\$ 280.000,00

Endereço
R. 17 de Novembro, 0 , Do Telégrafo
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 280.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
805,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.hbaimoveis.com.br/373/imoveis/venda-area-cruzeiro-do-sul-ac>
AMOSTRA 5
R\$ 85.000,00

Endereço
R. José Pedro da Cruz, 0 , Aeroporto Velho
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 85.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
300,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.hoouseczs.com.br/269/imoveis/venda-terreno-25-de-agosto-cruzeiro-do-sul-ac>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Método Evolutivo
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1							
2	5	Noval Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
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	173,00	R\$ 2.516,26	0,91	0,164	R\$ 1.915,07	R\$ 331.307,13
1						
2	85,00	R\$ 2.516,26	1,06	0,033	R\$ 2.579,22	R\$ 219.233,43
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	430,00	R\$ 120.000,00	R\$ 279,07	1,00	0,90	1,05	1,00	0,90	1,11	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 266,23
2	300,00	R\$ 100.766,57	R\$ 335,89	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 272,07
3	1400,00	R\$ 500.000,00	R\$ 357,14	1,00	0,90	1,21	0,80	0,90	1,00	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 292,50
4	805,00	R\$ 280.000,00	R\$ 347,83	1,00	0,90	1,13	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 291,13
5	300,00	R\$ 85.000,00	R\$ 283,33	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 229,50

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 270,29	R\$ 189,20	R\$ 351,37

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 270,29	R\$ 252,80	R\$ 287,77

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
25.5493	9.4527	1.53	0.1294

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
302,01	R\$ 270,29	R\$ 81.629,24
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
173,00	R\$ 1.915,07	R\$ 331.307,13

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 412.936,37
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 413.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 289.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 413.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Fator extra I - Localização.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 17 de Janeiro de 2025



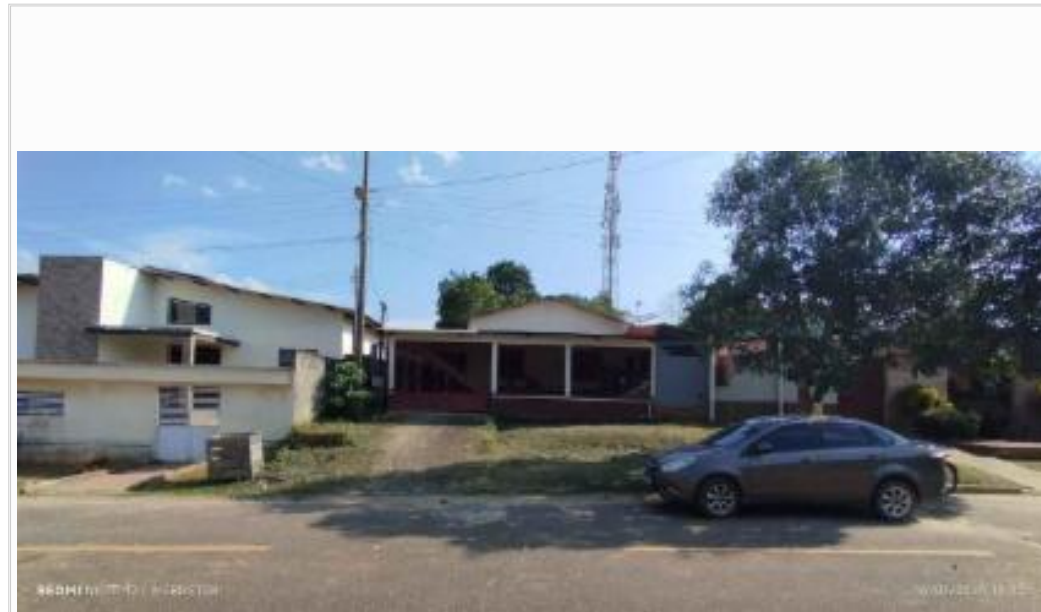
Marcos Fortunato Taveira

5.068.999.408

- 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 do avaliando



Fachada do avaliando



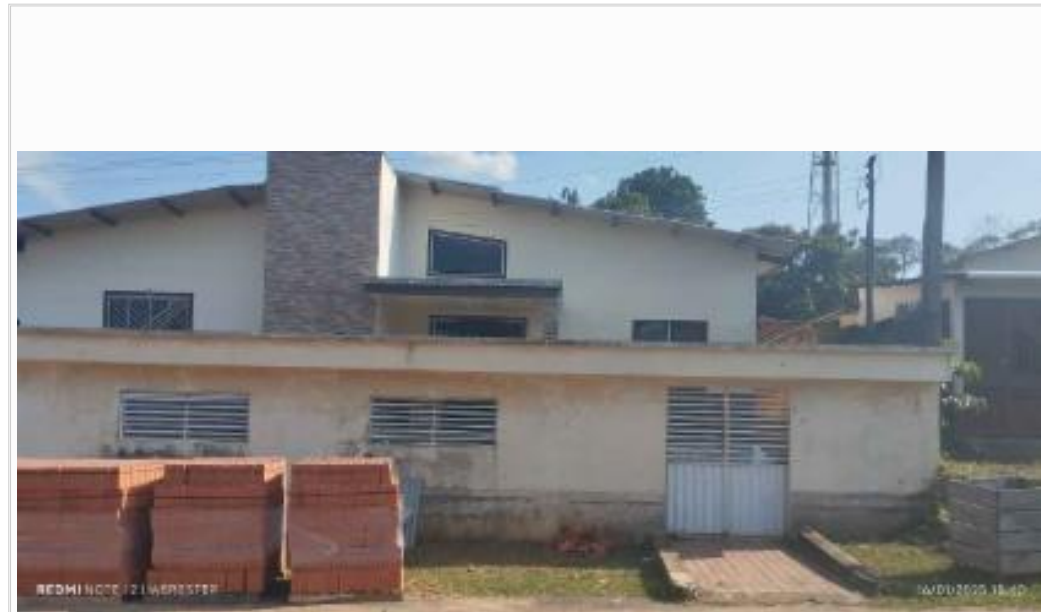
Hidrômetro



Medidor



Placa da rua



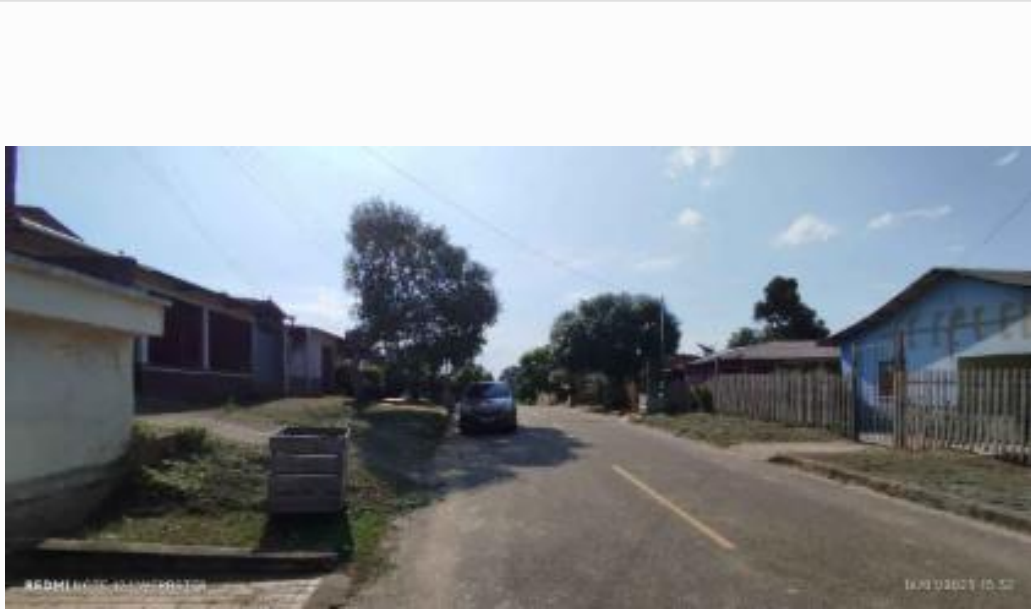
Vizinho esquerdo



Vizinho direito



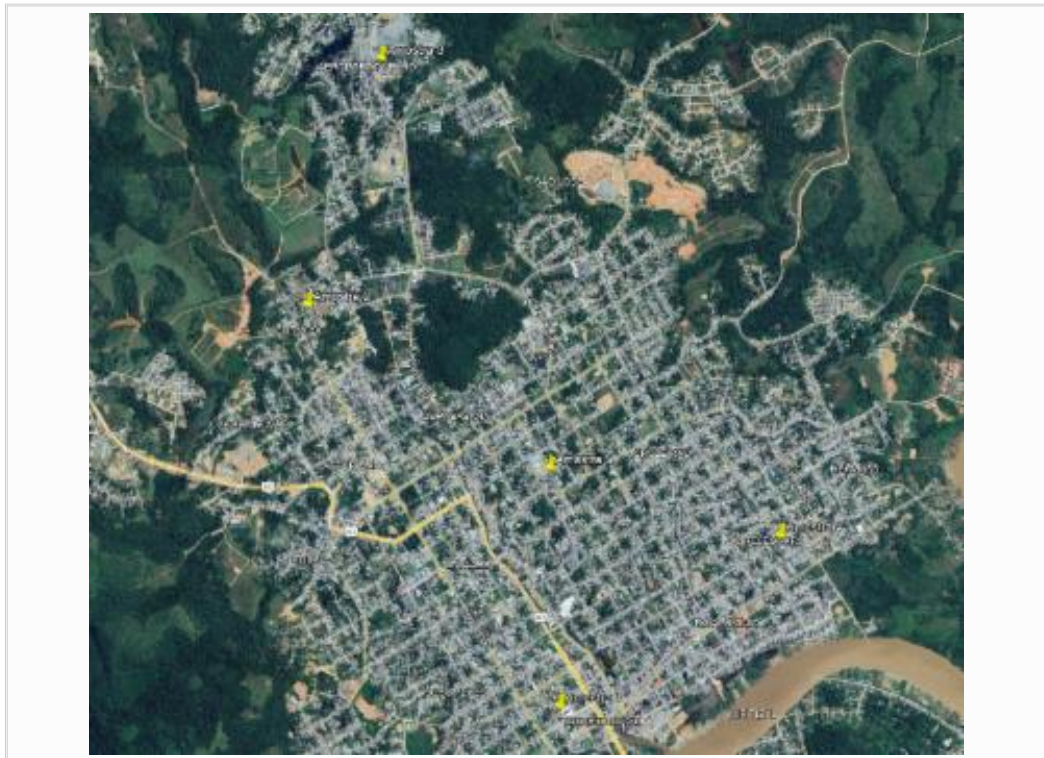
Vista logradouro



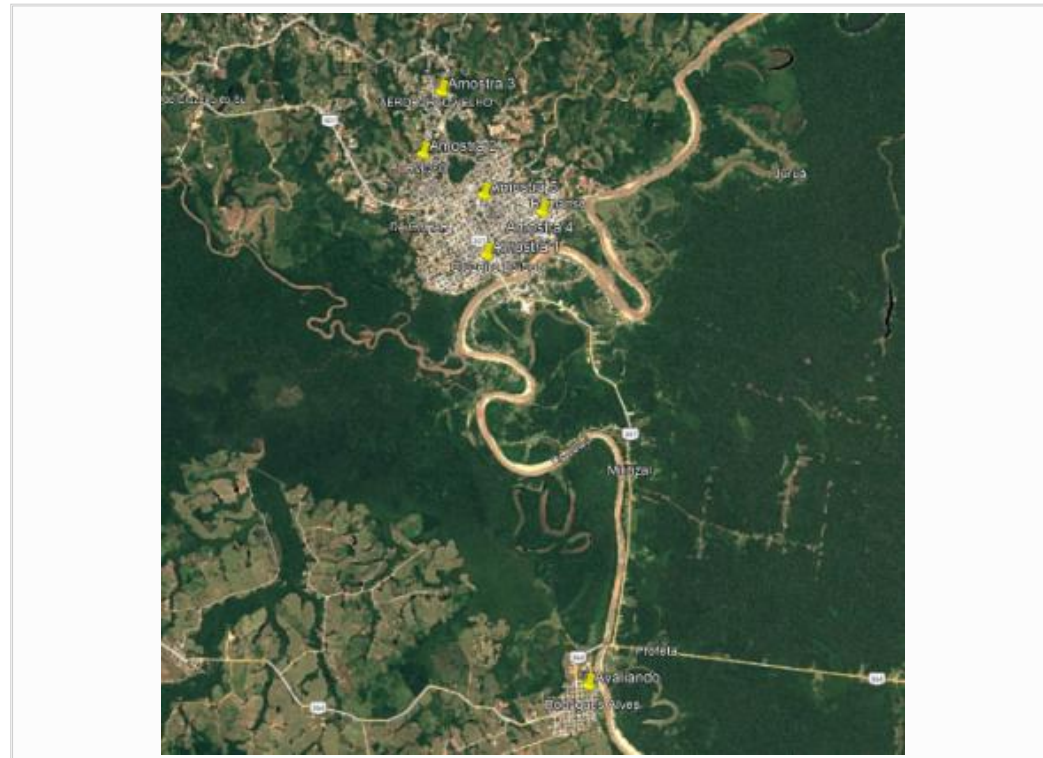
Vista logradouro



7°44'00.4"S 72°38'59.0"W



Croqui das amostras



Croqui das amostras