

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 26/09/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente ANGELA DA SILVA SARAH GARCIA		CPF/CNPJ 631.947.162-04

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alfredo Teles	Número 674	Complemento	
Bairro João Alves	Município Cruzeiro do Sul	UF AC	CEP 69980000
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 2.944	Núm. Registro de Imóveis 1º OFÍCIO CRUZEIRO DO	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
400,00m²	120,00m²
R\$ 452,00/m²	R\$ 1.811,40/m²
R\$ 180.799,01	R\$ 217.367,59
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 398.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 279.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	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 Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Misto
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
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 Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 120
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 120
21 - Área Averbada (em m²) 120	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

400

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

40

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40

08 - Fração ideal (em %)

0.01

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

Não foi realizada vistoria interna

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

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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?

Não

12 - Observações

Vistoria externa

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

14 - Observações

Imóvel de uso misto

15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Não

16 - Observações

Possui um comércio junto à residência.

17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa



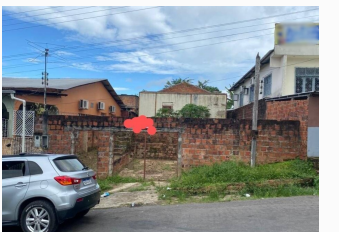


03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo original de 2023, sem comentários.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 680.000,00	
	Endereço BR-307, s/n , não informado		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 680.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	2000,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.hbaimoveis.com.br/437/imoveis/venda-area-cruzeiro-do-sul-ac			
AMOSTRA 2		R\$ 950.000,00	
	Endereço Av. Copacabana, s/n , Floresta		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 950.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	1940,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.hbaimoveis.com.br/432/imoveis/venda-area-cruzeiro-do-sul-ac			
AMOSTRA 3		R\$ 350.000,00	
	Endereço R. Absolon Moreira, s/n , casa		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 350.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	500,00	Médio	Terreno Plano
URL https://www.hbaimoveis.com.br/407/imoveis/venda-casa-cruzeiro-do-sul-ac			
AMOSTRA 4		R\$ 300.000,00	
	Endereço R. Sergipe, s/n , Cruzeiroão		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	3	1
	Área privativa	Valor	
	0,94	R\$ 300.000,00	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	40	Médio	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
600,00	Médio	Terreno Plano	
Contato	Telefone Contato	Nome Corretora	
Benicio	(83) 96860729	RE/MAX AGILIDADE	
AMOSTRA 5		R\$ 280.000,00	
	Endereço R. Benjamin Constant, 2211 , Do Telégrafo		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	4	2
	Área privativa	Valor	
	136,00	R\$ 280.000,00	
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	20	Baixo	Reparos simples Reparos importantes
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL https://www.hbaimoveis.com.br/372/imoveis/venda-casa-4-quartos-cruzeiro-do-sul-ac			

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	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193
1							
2							
3							
4	40	Regular	60	66,67	0,025	20	0,454
5	20	Reparos simples Reparos	60	33,33	0,332	20	0,384

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	120,00	R\$ 2.041,27	1,10	0,193	R\$ 1.811,40	R\$ 217.367,59
1						
2						
3						
4	0,94	R\$ 2.041,27	1,00	0,454	R\$ 1.114,53	R\$ 1.047,66
5	136,00	R\$ 2.041,27	1,00	0,384	R\$ 1.257,42	R\$ 171.009,44

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	2000,00	R\$ 680.000,00	R\$ 340,00	1,10	0,90	1,00	1,20	-	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 397,80
2	1940,00	R\$ 950.000,00	R\$ 489,69	1,00	0,90	1,00	1,20	-	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 528,87
3	500,00	R\$ 350.000,00	R\$ 700,00	0,80	0,90	1,00	1,05	-	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 535,50
4	600,00	R\$ 298.952,34	R\$ 498,25	1,00	0,90	1,00	1,05	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 470,85
5	300,00	R\$ 108.990,56	R\$ 363,30	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 326,97

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 452,00	R\$ 316,40	R\$ 587,60

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 452,00	R\$ 390,98	R\$ 513,01
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
89.1707	19.7281	1.53	0.27

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
400,00	R\$ 452,00	R\$ 180.799,01
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
120,00	R\$ 1.811,40	R\$ 217.367,59

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 398.166,60
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 398.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 279.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 398.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Outubro de 2024



Celso Iazzetti
0600891382

- 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 principal



Vista Frontal



Fachadas



Fachadas



Logradouro



Logradouro