

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 17/06/2024	
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131	
Proponente Adahylton Tenorio Neto		CPF/CNPJ 173.886.958-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA ALBERTO COELHO ORMOND	Número SN	Complemento QD 71 LOTE 18	CEP 78430000
Bairro COHAB SANTO ANTONIO	Município Nortelândia		UF MT
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.198	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

GRAU DE PRECISÃO

II

TERRENO

298,96m²

R\$ 66,93/m²

R\$ 20.010,78

ÁREA CONSTRUÍDA

155,48m²

R\$ 1.998,83/m²

R\$ 310.778,16

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 331.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 224.000,00

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) 18
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 1	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 155.48
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 155.48
21 - Área Averbada (em m²) 155.48	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
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro PVC
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura	Forro PVC
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Forro PVC
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura	Forro PVC
Dormitório	4	Cerâmica	Pintura	Forro PVC
Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Forro PVC

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Lazer
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-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

298.96

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

24.91

07 - Lado Esquerdo (em metros)

24.93

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?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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?

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

16 - 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 possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi permitida a entrada e nem fornecido o nome dos moradores. Para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação por documentos e imóveis assemelhados. Cidade de pequeno porte aprox 5.900hab (IBGE 2022) e salário médio por habitante (2021) de 2,9 SM e densidade demográfica de 4,46 hab/km2. Não encontramos imobiliárias na cidade o que evidencia o fraco desempenho mercadológico. Região e mercado com baixa liquidez. Pela falta de elementos comparativos na cidade, aumentamos o raio de pesquisa das amostras.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 220.000,00


Endereço
Rua Castelo Branco, 0 , Conjunto habitacional Tapirapuã

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	1

Área privativa	Valor
59,00	R\$ 220.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<http://www.globalimobiliariamt.com.br/64/detalhes.html>

AMOSTRA 2
R\$ 600.000,00


Endereço
Avenida Daury Riva, 0 , Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	5

Área privativa	Valor
224,00	R\$ 600.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<http://www.globalimobiliariamt.com.br/59/detalhes.html>

AMOSTRA 3
R\$ 25.000,00


Endereço
Rua Jucelino Kubitscheck, 0 , Vila Nova

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Terreno - Lote	0	0	0

Área privativa	Valor
304,00	R\$ 25.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
382,26	Médio	Terreno Plano

URL
<http://www.globalimobiliariamt.com.br/58/detalhes.html>

AMOSTRA 4
R\$ 74.100,00


Endereço
RUA JOAQUIM OTÁVIO PEREIRA, 0 , VILA NOVA

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Terreno - Lote	0	0	0

Área privativa	Valor
154,00	R\$ 74.100,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
840,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.classificadossicredi804.com.br/bens/detalhes/185>

AMOSTRA 5
R\$ 21.000,00


Endereço

RUA MANOEL MIRANDA, 0, MARACANÃ

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Terreno - Lote	0	0	0

Área privativa	Valor
192,00	R\$ 21.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15		

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
560,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.classificadossicredi804.com.br/bens/detalhes/184>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	II	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	18	Regular Reparos simples	60	30,00	0,260	20	0,208
1	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33	0,043	20	0,035
2	25	Regular	60	41,67	0,299	20	0,239
3	20						
4	10						
5	15						

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	155,48	R\$ 2.773,38	0,91	0,208	R\$ 1.998,83	R\$ 310.778,16
1	59,00	R\$ 2.773,38	1,22	0,035	R\$ 3.265,10	R\$ 192.640,92
2	224,00	R\$ 2.773,38	1,22	0,239	R\$ 2.574,86	R\$ 576.768,97
3	304,00					
4	154,00					
5	192,00					

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	250,00	R\$ 27.359,08	R\$ 109,44	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	0,850	S	R\$ 83,72
2	300,00	R\$ 23.231,03	R\$ 77,44	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	0,900	S	R\$ 62,72
3	382,26	R\$ 25.000,00	R\$ 65,40	1,00	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	0,960	S	R\$ 56,51
4	840,00	R\$ 74.100,00	R\$ 88,21	1,00	0,90	1,00	1,13	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	1,030	S	R\$ 81,77
5	560,00	R\$ 21.000,00	R\$ 37,50	1,00	0,90	1,00	1,08	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00	-	1,480	S	R\$ 49,95

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Testada), F5 (Vegetação), F6 (Fator Extra I), F7 (Fator Extra II), F8 (Fator Extra III)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 66,93	R\$ 46,85	R\$ 87,02

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 66,93	R\$ 56,58	R\$ 77,29

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.1402	22.6193	1.53	0.3095

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
298,96	R\$ 66,93	R\$ 20.010,78

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
155,48	R\$ 1.998,83	R\$ 310.778,16

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 330.788,94
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 331.000,00
Fator de liquidez	0,6773
Valor de venda forçada	R\$ 224.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 331.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Fato extra: localização

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 27 de Junho de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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.

24/06/2024 14:20

14°26'50"S / 56°47'49"W



Fachada

24/06/2024 14:20

14°26'50"S / 56°47'49"W



Identificação do imóvel



Rua a esquerda



Rua a Direita

24/06/2024 14:21

14°26'50"S / 56°47'48"W



Vizinho da Direita

24/06/2024 14:21

14°26'50"S / 56°47'49"W



Vizinho da frente



Croqui de localização



Croqui de localização das amostras