

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010033058	Data Solicitação 11/04/2024	
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo Roça de Oliveira Junior	CREA SP-78196/D	
Proponente Flavio Roberto Barbosa Da Silveira		CPF/CNPJ 420.859.000-97	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Deodoro Pacheco	Número 148	Complemento	CEP 95555000
Bairro Praia da Conceição	Município Capão da Canoa		UF RS
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 48.433	Núm. Registro de Imóveis CRI de Capão da Canoa	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 521.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 370.000,00

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) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 3	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 146.14
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 146.14
21 - Área Averbada (em m²) 146.14	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
-	-	-	-	-

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
Shopping
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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

325

04 - Testada/Frente (em metros)

13

05 - Fundos (em metros)

13

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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

Dado obtidos da matrícula 48.433 do 1º RI da Capão da Canoa-RS
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 380.000,00

Endereço
Rua Bastian, 466 , Arroio Teixeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	4

Área privativa	Valor
89,00	R\$ 380.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Popular	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-arroio-teixeira-bairros-capao-da-canoa-com-garagem-89m2-venda-RS380000-id-2626368535/>
AMOSTRA 2
R\$ 290.000,00

Endereço
Rua Irany, 122 , Arroio Teixeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1

Área privativa	Valor
117,00	R\$ 290.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Popular	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-capao-da-canoa-arroio-teixeira-300m2-RS300000/id-20599958/?gal=1>
AMOSTRA 3
R\$ 240.000,00

Endereço
Rua Dona Analia, 550 , Arroio Teixeira

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

Área privativa	Valor
70,00	R\$ 240.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-capao-da-canoa-arroio-teixeira-360m2-RS240000/id-20501223/?gal=1>
AMOSTRA 4
R\$ 425.900,00

Endereço
Rua Bastian, 621 , Arroio Teixeira

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	4	0

Área privativa	Valor
160,00	R\$ 425.900,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Popular	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-arroio-teixeira-bairros-capao-da-canoa-160m2-venda-RS425900-id-2698426194/>

AMOSTRA 5

R\$ 360.000,00

Endereço
Rua TAPAJÓS, 436 , Arroio Teixeira

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

Área privativa	Valor
80,00	R\$ 360.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Popular	Terreno Plano

URL

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-rs-capao-da-canoa-arroio-teixeira-RS360000/id-13863681?gal=1>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 521.000,00
Fator de liquidez	0,7102
Valor de venda forçada	R\$ 370.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 521.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 16 de Abril de 2024



Rynaldo Roça de Oliveira 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 Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



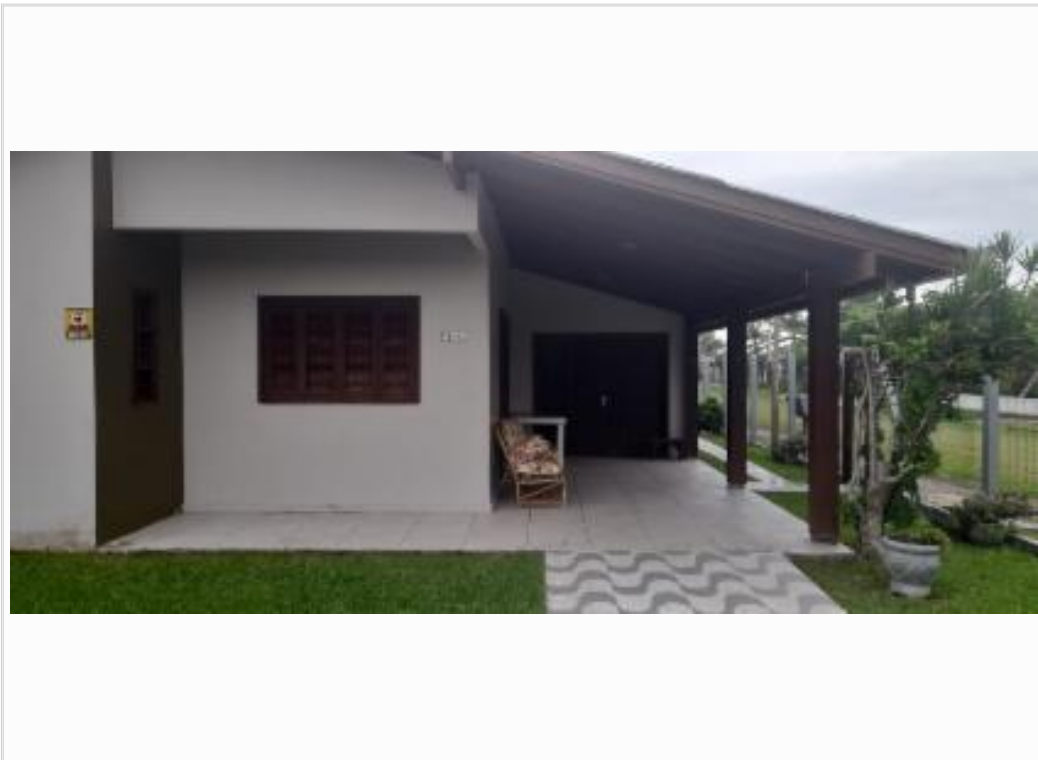
Logradouro



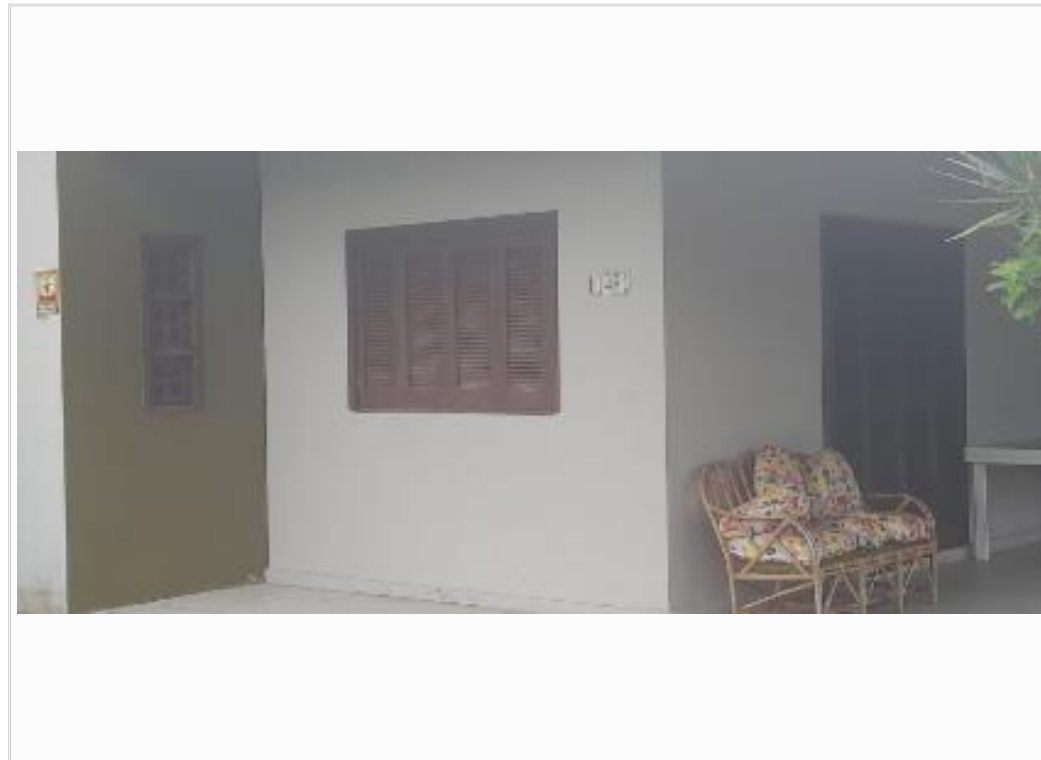
Logradouro



Numeração Predial



Numeração Predial



Numeração Predial

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	abr-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Bastian, 466				
Bairro:	Arroio Teixeira	Cidade:	Capão da Canoa	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	89,00	Área de Terreno (m²)	0,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				4
Valor total (R\$)	R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.269,66	
Fonte/ telefone:	LIBERTAS BELA VISTA - Tel.: (51) 3022-0200		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 bwc social, lavabo, cozinha, área gourmet e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	abr-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Irany, 122				
Bairro:	Arroio Teixeira	Cidade:	Capão da Canoa	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	117,00	Área de Terreno (m²)	0,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.478,63	
Fonte/ telefone:	IMÓVEIS TOP SC - Tel.: (48) 99141-4500		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 bwc social, lavabo, cozinha, área gourmet e área de serviço				



Amostra n.º 3		Data	abr-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Dona Analia, 550				
Bairro:	Arroio Teixeira	Cidade:	Capão da Canoa	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	70,00	Área de Terreno (m²)	0,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.428,57	
Fonte/ telefone:	IMÓVEIS TOP SC - Tel.: (48) 99141-4500		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 bwc social, cozinha, área gourmet e área de serviço				



Amostra n.º 4		Data	abr-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Bastian, 621				
Bairro:	Arroio Teixeira	Cidade:	Capão da Canoa	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	160,00	Área de Terreno (m²)	0,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	2	N.º vagas
				0
Valor total (R\$)	R\$ 425.900,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.661,88	
Fonte/ telefone:	Luiz Amaral - Tel.: (42) 3422-2822		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, sala de jantar, 04 dormitórios (sendo 02 suíte), 02 bwc social, cozinha, área gourmet e área de serviço				



Amostra n.º 5		Data	abr-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua TAPAJÓS, 436				
Bairro:	Arroio Teixeira	Cidade:	Capão da Canoa	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	80,00	Área de Terreno (m²)	0,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.500,00	
Fonte/ telefone:	EDUARDO ARAUJO CORRETOR - Tel.: (51) 3416-0506		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 bwc social, lavabo, cozinha, área gourmet e área de serviço				



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
Aval.	Rua Deodoro Pacheco, 146	146,14	325,00	1	2	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,95	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Bastian, 466	89,00	-	4	2	0	380.000,00	4.269,66	0,90	1,05	0,94	1,06	1,00	1,00	1,00	4.002,05	4.002,05
2	Rua Irany, 122	117,00	-	1	2	1	290.000,00	2.478,63	0,90	1,00	0,97	1,06	1,00	1,00	1,00	2.289,61	
3	Rua Dona Analia, 550	70,00	-	1	2	0	240.000,00	3.428,57	0,90	1,10	0,91	1,06	1,00	1,00	1,00	3.267,15	3.267,15
4	Rua Bastian, 621	160,00	-	0	2	2	425.900,00	2.661,88	0,90	1,10	1,01	1,06	1,00	1,00	1,00	2.812,69	2.812,69
5	Rua TAPAJÓS, 436	80,00	-	1	2	0	360.000,00	4.500,00	0,90	1,05	0,93	1,06	1,00	1,00	1,00	4.182,51	4.182,51
Unitário seco médio								3.467,75							3.310,80	3.566,10	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			29,41%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.310,80
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.304,04
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.317,56

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	4	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3566,10	
Desvio Padrão	639,5358071	
Coefficiente de Variação	17,93374987	
t de Student	1,64	
Limite Superior (R\$/m²)	4.090,52	0,1471
Limite Inferior (R\$/m²)	3.041,68	-0,1471
Intervalo de Confiabilidade	29,41%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	146,14
Unitário (R\$/m²)	3.566,10
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	521.150,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	146,14
Unitário (R\$/m²)	3.565,07
Valor de Mercado para Venda (R\$)	521.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	370.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 521.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.250,40	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	2,86%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,62%	ao ano
Total 2		0,77% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,44% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

71,02% **R\$ 370.000,00**