

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010201823	Data Solicitação 21/08/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Roberto Rodrigues Dos Santos		CPF/CNPJ 007.696.470-14

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Aleixo Aires	Número 288	Complemento Setor: 0005 Quadra: 0059 Lote: 0013	
Bairro Jardins	Município Sant'Ana do Livramento	UF RS	CEP 97576290
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.490	Núm. Registro de Imóveis 2	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 400.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 312.000,00

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) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 160
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 160
21 - Área Averbada (em m²) 160	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

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 Asfalto	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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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

Dados obtidos da matrícula 104.90 do CRI de Sant'Ana do Livramento. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 300.000,00


Endereço Rua Maturino Xavier da Silva, 110 , Jardins			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 130,00	Valor R\$ 300.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 520,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imobiliariainvictabrasil.com.br/imovel/3109040/casa-venda-santana-do-livramento-rs-jardins			

AMOSTRA 2
R\$ 240.000,00


Endereço Rua General Joaquim Alvarez, 335 , Prado			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 80,00	Valor R\$ 240.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 635,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imobiliariainvictabrasil.com.br/imovel/2682565/casa-venda-santana-do-livramento-rs-prado			

AMOSTRA 3
R\$ 250.000,00


Endereço Rua São Pedro, 200 , Prado			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 80,00	Valor R\$ 250.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 2500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imeisfilipini.com.br/imovel/904148/casa-venda-santana-do-livramento-rs-nova-livramento			

AMOSTRA 4
R\$ 320.000,00


Endereço Rua Florduardo carneiro de castro, 44 , Jardins			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 115,00	Valor R\$ 320.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imeisfilipini.com.br/imovel/1091269/casa-venda-santana-do-livramento-rs-queirolo			

AMOSTRA 5

R\$ 400.000,00



Endereço Rua Maturino Xavier da Silva, 110 , Jardim do Verde II			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 118,13	Valor R\$ 400.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 192,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.imoveisfilipini.com.br/imovel/2500206/casa-venda-santana-do-livramento-rs-jardim-do-verde-ii			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7800
Valor de venda forçada	R\$ 312.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 23 de Agosto de 2024

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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Logradouro



Logradouro



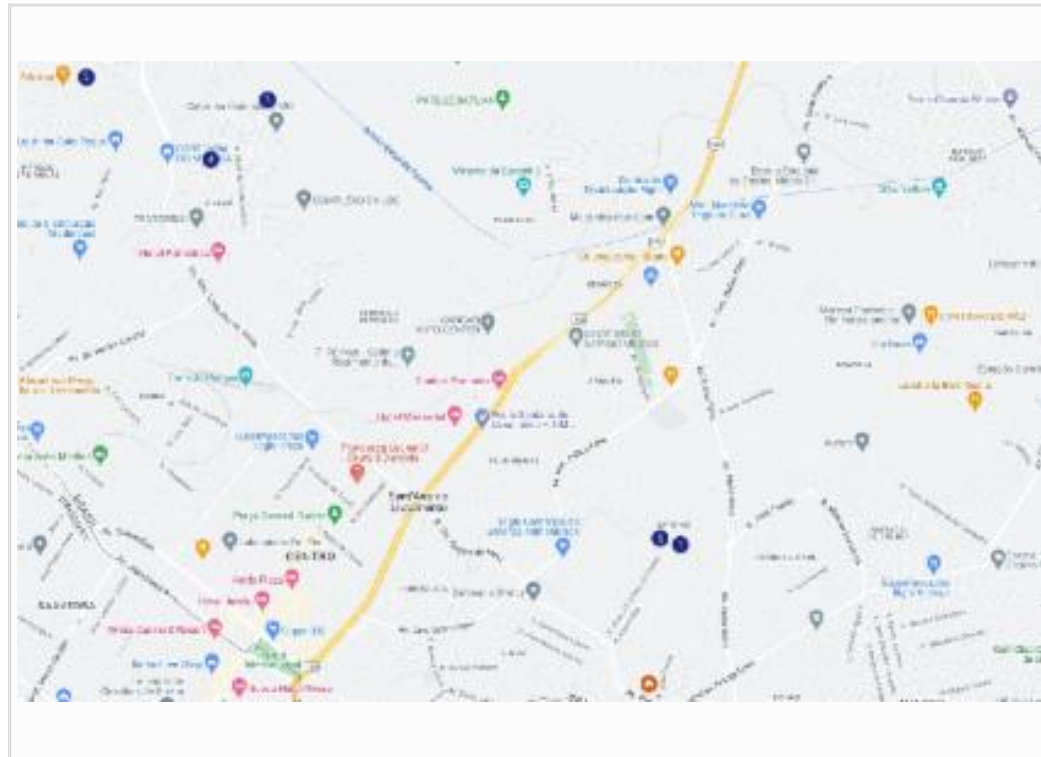
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	ago-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Maturino Xavier da Silva, 110				
Bairro: Jardins		Cidade: Santana do Livramento		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio-baixo		
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
Área Construída (m²): 130,00		Área de Terreno (m²): 520,00		
N.º dormitórios: 3		N.º Suítes: 1		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 300.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 2.307,69		
Fonte/ telefone: Invicta Imobiliária - Tel.: (55) 98434-8188 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 2		Data	ago-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua General Joaquim Alvarez, 335				
Bairro: Prado		Cidade: Santana do Livramento		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio-baixo		
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
Área Construída (m²): 80,00		Área de Terreno (m²): 635,00		
N.º dormitórios: 3		N.º Suítes: 1		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 240.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 3.000,00		
Fonte/ telefone: Invicta Imobiliária - Tel.: (55) 3242-4161 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, 03 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 3		Data	ago-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua São Pedro, 200				
Bairro: Prado		Cidade: Santana do Livramento		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio-baixo		
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
Área Construída (m²): 80,00		Área de Terreno (m²): 300,00		
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 250.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 3.125,00		
Fonte/ telefone: Imóveis Filipini - Tel.: (55) 3244-5838 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 02 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 4		Data	ago-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Florduardo carneiro de castro, 44				
Bairro: Jardins		Cidade: Santana do Livramento		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio-baixo		
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
Área Construída (m²): 115,00		Área de Terreno (m²): 300,00		
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 320.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 2.782,61		
Fonte/ telefone: Paula Severo - Tel.: (55) 3241-4087 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 5		Data	ago-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Maturino Xavier da Silva, 110				
Bairro: Jardim do Verde II		Cidade: Santana do Livramento		UF: RS
Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio-baixo		
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
Área Construída (m²): 118,13		Área de Terreno (m²): 192,00		
N.º dormitórios: 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas: 1
Valor total (R\$): R\$ 400.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 3.386,10		
Fonte/ telefone: Imóveis Filipini - Tel.: (55) 3244-5838 Status: Oferta				
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 02 dormitórios e bwc social.				



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 Aleixo Aires, 288.	160,00	300,00	1	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Maturino Xavier da Silva, 110	130,00	520,00	1	3	0	300.000,00	2.307,69	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	2.043,59	2.043,59
2	Rua General Joaquim Alvarez, 335	80,00	635,00	1	3	0	240.000,00	3.000,00	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	2.488,04	2.488,04
3	Rua São Pedro, 200	80,00	300,00	1	2	0	250.000,00	3.125,00	0,90	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	2.591,71	2.591,71
4	Rua Florduardo carneiro de castro, 44	115,00	300,00	1	2	0	320.000,00	2.782,61	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	2.414,85	2.414,85
5	Rua Maturino Xavier da Silva, 110	118,13	192,00	1	2	0	400.000,00	3.386,10	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	2.948,46	2.948,46
Unitário seco médio								2.920,28							2.497,33	2.497,33	

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			17,87%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.497,33
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.246,53
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.748,13

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2.497,33	
Desvio Padrão	326,0345751	
Coefficiente de Variação	13,05532344	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.720,42	0,0893
Limite Inferior (R\$/m²)	2.274,25	-0,0893
Intervalo de Confiabilidade	17,87%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	160,00
Unitário (R\$/m²)	2.497,33
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	399.573,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	160,00
Unitário (R\$/m²)	2.500,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	400.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	312.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 400.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	960,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,33% ao mês
Total 1		0,75% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,23%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,93%	ao ano
Total 2		0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,39% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

18 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.

78,00% **R\$ 312.000,00**