

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010335077	Data Solicitação 22/07/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Luciano Cherobini	CPF/CNPJ 989.170.990-68	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Campos Sales	Número 80/90	Complemento	
Bairro PARQUE DOS PRESIDENTES	Município Tramandaí	UF RS	CEP 95590000
Tipo do imóvel Prédio Comercial	Matrícula 160.699	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

720,00m²

R\$ 450,75/m²

R\$ 324.536,44

ÁREA CONSTRUÍDA

194,62m²

R\$ 1.394,29/m²

R\$ 271.356,93

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 596.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 436.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Outro - Prédio Residencial	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 Ruim
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 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 Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 194.62
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 194.62
21 - Área Averbada (em m²) 194.62	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Comercial	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

Comercial

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

Irregular

03 - Área (em m²)

0

04 - Testada/Frente (em metros)

0

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)
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

Existe divergência entre a área averbada na matrícula (194,62 m²) e a constante no IPTU (88,92 m²). Sendo que para o presente laudo adotamos como correta a constante na matrícula.

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?

Não

13 - Observações

Vistoria externa, a matrícula informa que o imóvel possui uso residencial e no local verificamos que se trata de uso comercial.

15 - Observações

Vistoria externa, a matrícula informa que o imóvel possui uso residencial e no local verificamos que se trata de uso comercial.

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Não

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

Sim

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

Sim

19 - 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 160.699 do 1°CRI de Tramandaí. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Há uma divergência entre a numeração predial constante na matrícula (nº80 e 90), a constante no IPTU (nº90) e a verificada no local (nº80). Para o presente laudo, adotamos como correta a numeração constante no local.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 495.000,00



Endereço

Rua Rebouças, s/n , Zona Nova

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 495.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
900,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.pinheiroimoveis.com.br/imovel/955132-belissimos-terrenos-a-venda-em-zona-nova-de-tramandai>

AMOSTRA 2

R\$ 220.000,00



Endereço

Rua Gedir Antônio Franzen, S/N , Zona Nova

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 220.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imobiliariaprimer.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-zona-nova-em-tramandai/859>

AMOSTRA 3

R\$ 324.000,00



Endereço

Avenida Tiradentes, S/N , Zona Nova

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 324.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
570,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imobiliariaprimer.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-zona-nova-em-tramandai/3391>

AMOSTRA 4

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua Vergueiros, S/N , Zona Nova

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 350.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
720,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imobiliariaprimer.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-zona-nova-em-tramandai/2412>

AMOSTRA 5

R\$ 238.000,00



Endereço

Rua Epifacio Pessoa, S/N , Zona Nova

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 238.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vidalimoveisrs.com.br/imovel/43385-excelente-terreno-na-zona-nova>

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	Reparos simples	60	33,33	0,181	1	0,359
1							
2							
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	194,62	R\$ 2.220,23	0,98	0,359	R\$ 1.394,29	R\$ 271.356,93
1						
2						
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	900,00	R\$ 495.000,00	R\$ 550,00	1,00	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 490,05
2	450,00	R\$ 220.000,00	R\$ 488,89	1,00	0,90	0,91	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 400,40
3	570,00	R\$ 324.000,00	R\$ 568,42	1,00	0,90	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 455,31
4	720,00	R\$ 350.000,00	R\$ 486,11	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 446,25
5	450,00	R\$ 238.000,00	R\$ 528,89	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 461,72

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 450,75	R\$ 315,52	R\$ 585,97

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 450,75	R\$ 428,47	R\$ 473,02
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
32.5613	7.2239	1.53	0.0989

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
720,00	R\$ 450,75	R\$ 324.536,44
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
194,62	R\$ 1.394,29	R\$ 271.356,93

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 595.893,37
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 596.000,00
Fator de liquidez	0,7317
Valor de venda forçada	R\$ 436.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 596.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 6 de Janeiro de 2025



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 do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



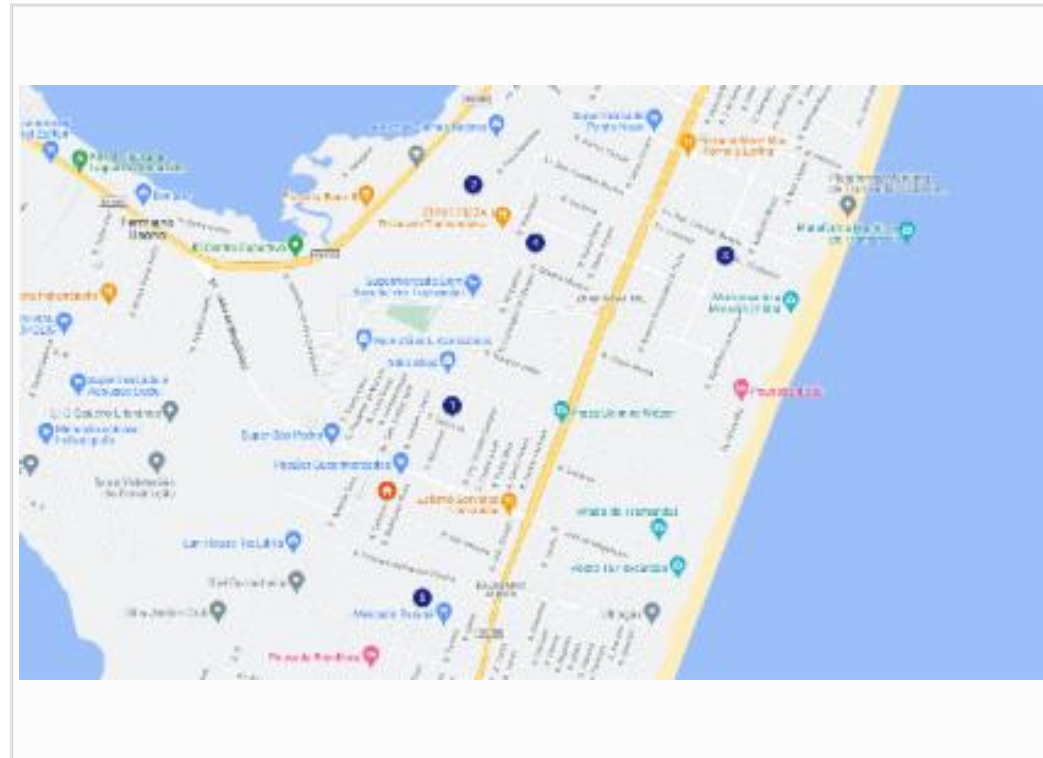
Logradouro



Logradouro



Numeração predial



Croqui de amostras