

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010077033	Data Solicitação 07/08/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Edenilson Dos Santos Silva	CPF/CNPJ 826.102.665-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Capitão Lemos Farias	Número 07	Complemento	
Bairro Lar Gaúcho	Município Rio Grande	UF RS	CEP 96202370
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 59.374	Núm. Registro de Imóveis RGI	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 145.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 104.000,00

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 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
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 68.66
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 68.66
21 - Área Averbada (em m²) 68.66	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 Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana 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
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-baixo

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)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

08 - Fração ideal (em %)

35

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

O IPTU fornecido não informa áreas do imóvel.

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?

Sim

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

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

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim

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

17 - Observações
Imóvel atingido pela enchente registrada no estado do Rio Grande do Sul em maio/2024.

18 - 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 59.374 do RGI de Rio do Sul - 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\$ 265.000,00



Endereço

Travessa Sergipe, s/n , Parque Res. Coelho

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
100,00

Valor
R\$ 265.000,00

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL

<https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/casa-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-parque-coelho+3-dormitorios+2-banheiros+2-vagas+200m2-de-area+itr-1046198017203>

AMOSTRA 2

R\$ 270.000,00



Endereço

Rua Doutor Lázaro Ludovico Zamenhof, 75 , Parque Res. Coelho

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
2

Qtd. Vagas
0

Área privativa
140,00

Valor
R\$ 270.000,00

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL

<https://www.lindalvoimoveis.com.br/imovel/casa-rio-grande-3-quartos-140-m/CA0894-LINL?from=sale#mapa>

AMOSTRA 3

R\$ 285.000,00



Endereço

Rua Francisco de Assis, s/n , Vila Santa Tereza

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
3

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
120,00

Valor
R\$ 285.000,00

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL

<https://marcosotero.com.br/imovel/15537/casa-3-quartos-vila-santa-tereza-rio-grande/>

AMOSTRA 4

R\$ 212.000,00



Endereço

Rua Dom Manoel I, s/n , Parque Res. Coelho

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
82,00

Valor
R\$ 212.000,00

Idade aparente
15

Padrão de acabamento
Médio

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
0,01

Padrão terreno
Médio

Topografia
Terreno Plano

URL

<https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/casa-venda-em-rio-grande-no-bairro-parque-coelho+2-dormitorios+1-vaga+82m2-de-area+itr-1020923015903>

AMOSTRA 5

R\$ 106.000,00



Endereço

Beco da Rheingantz, s/n , Parque Res. Coelho

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

0

Área privativa

60,00

Valor

R\$ 106.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

0,01

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.lindalvoimoveis.com.br/imovel/casa-rio-grande-2-quartos-60-m/CA0322-LINL?from=sale#mapa>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 145.000,00

Fator de liquidez 0,7172

Valor de venda forçada R\$ 104.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 145.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 31 de Outubro 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



Fachada



Numeração predial



Logradouro



Logradouro



Logradouro



ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1				Data	
Empreendimento: Condomínio Residencial					
Endereço:		Travessa Sergipe			
Bairro:		Parque Res. Coelho		Cidade: Rio Grande UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio-baixo	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15	
Área Construída (m²)		100,00		Área de Terreno (m²)	
N.º dormitórios 3		N.º Suítes:		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 265.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 2.650,00	
Fonte/ telefone:		BEM Gestor Imobiliário - Tel.:		(53)9813-21277 Status: Oferta	
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 03 dormitórios e 02 bwc social.					



Amostra n.º 2

Dataago-24

Empreendimento:Condomínio Residencial

Endereço:Rua Dr. Lázaro Ludovíco Zamenhof, 75

Bairro:Parque Res. CoelhoCidade:Rio GrandeUF:RS

Tipo:CasaPadrão de construção:Médio-baixo

Estado de conservaçãoRegularIdade Aparente (anos):15

Área Construída (m²)140,00Área de Terreno (m²)

N.º dormitórios2N.º Suítes:1N.º vagas0

Valor total (R\$)R\$ 270.000,00Valor unitário (R\$/m²)1.928,57

Fonte/ telefone:Lindalvo Imóveis - Tel.: (53) 3231-3800Status:Oferta

Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.



Amostra n.º 3				Data	
ago-24					
Empreendimento: Condomínio Residencial					
Endereço:		Rua Francisco De Assis			
Bairro:		Vila Santa Tereza		Cidade: Rio Grande UF: RS	
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio-baixo	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15	
Área Construída (m²)		120,00		Área de Terreno (m²)	
N.º dormitórios 3		N.º Suítes:		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 285.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 2.375,00	
Fonte/ telefone:		Marcos Otero - Tel.:		(53) 3231-4040 Status: Oferta	
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 03 dormitórios e bwc social.					



Amostra n.º 4					Data	ago-24
Empreendimento: Condomínio Residencial						
Endereço:		Rua Dom Manoel I				
Bairro:	Parque Res. Coelho			Cidade:	Rio Grande	UF: RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio-baixo	
Estado de conservação			Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)			82,00	Área de Terreno (m²)		
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	N.º vagas		1
Valor total (R\$)			R\$ 212.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		2.585,37
Fonte/ telefone:		Lógica Imóveis		- Tel.:	(53) 98414-1026	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.						



Amostra n.º 5					Data	ago-24	
Empreendimento: Condomínio Residencial							
Endereço:		Beco da Rheingantz					
Bairro:	Parque Res. Coelho			Cidade:	Rio Grande	UF: RS	
Tipo:	Casa			Padrão de construção:		Médio-baixo	
Estado de conservação			Regular	Idade Aparente (anos):		15	
Área Construída (m²)			60,00	Área de Terreno (m²)			
N.º dormitórios		1	N.º Suítes:		1	N.º vagas	0
Valor total (R\$)			R\$ 106.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		1.766,67	
Fonte/ telefone:		Lindalvo Imóveis			- Tel.:	(53) 3231-3800	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios (sendo 01 suíte) 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 Capitão Lemos Farias, 7	68,66	87,50	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Travessa Sergipe	100,00	-	1	3	0	265.000,00	2.650,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	2.474,84	2.474,84
2	Rua Dr. Lázaro Ludovico Zamenhof, 75	140,00	-	0	2	1	270.000,00	1.928,57	0,90	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1.878,46	1.878,46
3	Rua Francisco De Assis	120,00	-	1	3	0	285.000,00	2.375,00	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	2.269,14	2.269,14
4	Rua Dom Manoel I	82,00	-	1	2	0	212.000,00	2.585,37	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	2.355,32	2.355,32
5	Beco da Rheingantz	60,00	-	0	1	1	106.000,00	1.766,67	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1.563,43	1.563,43
								Unitário seco médio	2.261,12							2.108,24	2.108,24

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 fator e 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	24,52%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.108,24
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.740,71
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.475,77

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2108,24	
Desvio Padrão	377,8054244	
Coefficiente de Variação	17,9204379	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.366,75	0,1226
Limite Inferior (R\$/m²)	1.849,73	-0,1226
Intervalo de Confiabilidade	24,52%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	68,66
Unitário (R\$/m²)	2.108,24
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	144.752,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	68,66
Unitário (R\$/m²)	2.111,86
Valor de Mercado para Venda (R\$)	145.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	104.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 145.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	348,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,50% ao mês	Inflação média ao ano 4,23% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 7,93% ao ano
Total 1		0,77% ao mês	Total 2 0,64% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,41% 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.			71,72% R\$ 104.000,00