

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010283917	Data Solicitação 29/10/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Jeferson Zorzo	CPF/CNPJ 991.983.470-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Doutor Vicente Cardoso	Número 10	Complemento	
Bairro Timbaúva	Município Santa Rosa	UF RS	CEP 98781384
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15673	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Santa Rosa	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
281,50m²	108,57m²
R\$ 449,26/m²	R\$ 2.195,83/m²
R\$ 126.465,92	R\$ 238.401,53
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 365.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 255.000,00	

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) 23
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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 108.57
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 108.57
21 - Área Averbada (em m²) 108.57	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosColeta de Lixo
Escola
Rede Bancária**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Em Desenvolvimento

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)

281.5

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

27.32

07 - Lado Esquerdo (em metros)

27.98

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?

Não

04 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel residencial, situado à Rua Doutor Vicente Cardoso, nº 10, Timbaúva, Município de Santa Rosa - RS. Coordenadas de localização: 27°51'13.2"S 54°29'17.4"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 15.673 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa - RS, Espelho do IPTU nº 929964 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui uma área de terreno de 281,50m² e área construída de 108,57m².

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

O local onde o edifício está inserido não foi atingido pelas enchentes ocorridas na região sul, em maio do presente ano.

Conforme DECRETO Nº 57.626, DE 21 DE MAIO DE 2024, Porto Alegre é uma das cidades para as quais foi determinado estado de calamidade pública, pelo prazo de 180 dias.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 370.000,00
	Endereço			
	Timbaúva, 0 , Timbaúva			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 370.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
930,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.cordialmoveis.com/imovel/2713017/terreno-venda-santa-rosa-rs-bairro-timbauva				

AMOSTRA 2				R\$ 160.000,00
	Endereço			
	Rua Doutor Francisco Timm, 0 , Timbaúva			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 160.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
341,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.trevi.imb.br/imovel/terreno-santa-rosa-341-m/TE0099-TRE0				

AMOSTRA 3				R\$ 150.000,00
	Endereço			
	Timbaúva, 0 , Timbaúva			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 150.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
310,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-santa-rosa-310-m/TE0049-AL3X?from=sale				

AMOSTRA 4				R\$ 290.000,00
	Endereço			
	Rua Doutor Francisco Timm, 0 , Timbaúva			
	Tipo de Imóvel	Valor		
	Terreno - Lote	R\$ 290.000,00		
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
558,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.trevi.imb.br/imovel/terreno-santa-rosa-558-m/TE0050-TRE0				

AMOSTRA 5				R\$ 490.000,00
	Endereço			
	Rua Doutor Vicente Cardoso, 0 , Timbaúva			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	3	1	3
	Área privativa	Valor		
	126,00	R\$ 490.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Baixo	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
360,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.trevi.imb.br/imovel/casa-santa-rosa-3-quartos-126-m/CA0122-TRE0				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia
Método Evolutivo

Grau de precisão
III

Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	23	Regular	70	32,86	0,025	20	0,190
1							
2							
3							
4							
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	108,57	R\$ 2.582,34	1,05	0,190	R\$ 2.195,83	R\$ 238.401,53
1						
2						
3						
4						
5	126,00	R\$ 2.582,34	1,20	0,164	R\$ 2.590,60	R\$ 326.416,04

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	930,00	R\$ 370.000,00	R\$ 397,85	1,00	0,90	1,16	1,00	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 415,35
2	341,00	R\$ 160.000,00	R\$ 469,21	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 443,40
3	310,00	R\$ 150.000,00	R\$ 483,87	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 444,19
4	558,00	R\$ 290.000,00	R\$ 519,71	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 509,84
5	360,00	R\$ 163.583,96	R\$ 454,40	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 433,50

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 449,26	R\$ 314,48	R\$ 584,03

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 449,26	R\$ 424,76	R\$ 473,76
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
35.8043	7.9697	1.53	0.1091

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
281,50	R\$ 449,26	R\$ 126.465,92
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
108,57	R\$ 2.195,83	R\$ 238.401,53

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 364.867,45
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 365.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 255.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 365.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 25 de Fevereiro de 2025



Marcos Fortunato Taveira
5.068.999.408

- 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 Avaliando



Fachada Avaliando



Fachada Avaliando



Numeração



Identificação do logradouro



Logradouro



Vizinho