

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010318476	Data Solicitação 27/09/2024
Empresa responsável ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Avaliador responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA 5061102131
Proponente CARLOS EDUARDO ALVES MELO		CPF/CNPJ 022.751.571-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA AIRES FRANCISCO DE LIMA	Número 1533	Complemento LT 10 QD 3, LOTEAMENTO "MANOEL BARBOSA DE OLIVEIRA"	
Bairro MORADA DO SOL	Município Rio Brillhante	UF MS	CEP 79130000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14.443	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****250,00m²****R\$ 579,61/m²****R\$ 144.903,31****ÁREA CONSTRUÍDA****45,83m²****R\$ 2.693,96/m²****R\$ 123.464,12****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 268.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 187.000,00**

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) 9
05 - Ano Construção 2015	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 1	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 45.83
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 45.83
21 - Área Averbada (em m²) 45.83	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Forro PVC
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Forro PVC
Lavanderia	1	Cerâmico	Cerâmico	Forro PVC
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Forro PVC
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Forro PVC
Garagem	1	Brita	Pintura	Estrutura metálica com telha metálica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais**06 - Localização**

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

250

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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

Laudo anterior informa divergência na área construída, porém essa avaliação trata-se de vistoria externa, não sendo possível verificar se as áreas informadas na documentação condizem com a realidade. Para essa avaliação foi utilizada a área documentada e foi adotada situação paradigma. Dados sobre a divisão interna e áreas do imóvel foram retiradas do laudo anterior, para cálculo utilizamos somente área documentada em Matrícula.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 170.000,00


Endereço
Travessa das Primaveras, 2289 , Morada do Sol

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

Área privativa	Valor
73,00	R\$ 170.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Declive acima de 20%

URL

<https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-morada-do-sol-rio-brilhante-ms-73m2-id-306>
AMOSTRA 2
R\$ 270.000,00


Endereço
Rua Sidney Coelho Nogueira, 2265 , Morada do Sol

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

Área privativa	Valor
69,00	R\$ 270.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-morada-do-sol-rio-brilhante-ms-69m2-id-124>
AMOSTRA 3
R\$ 316.000,00


Endereço
Rua Maria de Jesus Cerveira, 2196 , Morada do Sol

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

Área privativa	Valor
89,00	R\$ 316.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-morada-do-sol-rio-brilhante-ms-89m2-id-237>
AMOSTRA 4
R\$ 330.000,00


Endereço
Rua Elisbérico Leiria Pael, 1367 , Morada do Sol

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

Área privativa	Valor
177,00	R\$ 330.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	Médio	Declive acima de 20%

URL

<https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-morada-do-sol-rio-brilhante-ms-177m2-id-208>

AMOSTRA 5
R\$ 300.000,00

Endereço
Rua Maria de Jesus Cerveira, 0 , Morada do Sol
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 300.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
494,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.imobiliariacunharoza.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-494m2-morada-do-sol-rio-brilhante-ms-id-239>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	9	Nova Regular	60	15,00	0,003	20	0,071
1	40	Nova Regular	60	66,67	0,003	20	0,446
2	24	Nova Regular	60	40,00	0,003	20	0,226
3	15	Nova Regular	60	25,00	0,003	20	0,127
4	45	Nova Regular	60	75,00	0,003	20	0,526
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	45,83	R\$ 1.666,83	1,74	0,071	R\$ 2.693,96	R\$ 123.464,12
1	73,00	R\$ 1.666,83	0,90	0,446	R\$ 831,08	R\$ 60.668,94
2	69,00	R\$ 1.666,83	0,90	0,226	R\$ 1.161,11	R\$ 80.116,85
3	89,00	R\$ 1.666,83	1,74	0,127	R\$ 2.531,95	R\$ 225.343,38
4	177,00	R\$ 1.666,83	0,90	0,526	R\$ 711,07	R\$ 125.859,33
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	250,00	R\$ 109.331,06	R\$ 437,32	1,00	0,90	1,43	1,00	-	-	-	-	-	-	1,430	S	R\$ 562,84
2	300,00	R\$ 189.883,15	R\$ 632,94	1,00	0,90	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 592,44
3	125,00	R\$ 90.656,62	R\$ 725,25	1,00	0,90	1,00	0,91	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 593,98
4	500,00	R\$ 204.140,67	R\$ 408,28	1,00	0,90	1,43	1,09	-	-	-	-	-	-	1,520	S	R\$ 558,53
5	494,00	R\$ 300.000,00	R\$ 607,29	1,00	0,90	1,00	1,08	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 590,28

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 579,61	R\$ 405,73	R\$ 753,50

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 579,61	R\$ 567,71	R\$ 591,52
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
17.3979	3.0016	1.53	0.0411

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m ²)	Valor unitário(R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
250,00	R\$ 579,61	R\$ 144.903,31
Área construída averbada (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Valor parcial (R\$)
45,83	R\$ 2.693,96	R\$ 123.464,12

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 268.367,42
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 268.000,00
Fator de liquidez	0,6978
Valor de venda forçada	R\$ 187.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 268.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 2 de Outubro de 2024



ENY KAORI UONO SANCHEZ

5061102131

- 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.



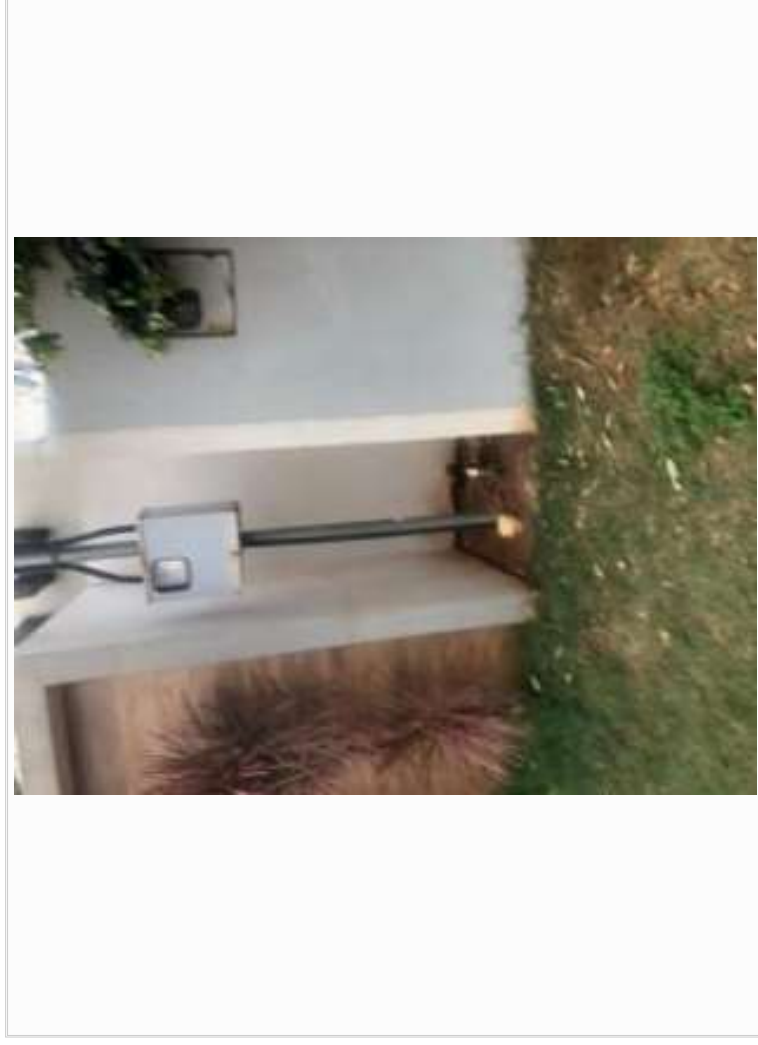
Fachada



Fachada



Identificação numérica



Cavalete e relógio



Rua (baixo_cima)



Rua (baixo_cima)



Vizinhos (es_dir)



Vizinhos (es_dir)

