

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010372786	Data Solicitação 13/09/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Daniel Rodrigues		CPF/CNPJ 802.759.150-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Edson Bertão	Número 412	Complemento Lote 4A / Quadra 20	
Bairro Roselândia	Município Passo Fundo	UF RS	CEP 99066070
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 101.646	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

180,00m²R\$ 593,29/m²

R\$ 106.793,08

ÁREA CONSTRUÍDA

56,00m²R\$ 2.349,82/m²

R\$ 131.590,04

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 238.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 167.000,00

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 0	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 0
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 Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 56
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 56
21 - Área Averbada (em m²) 56	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

Norte

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
Parque

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-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO
01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

180

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

06 - Lado Direito (em metros)

15

07 - Lado Esquerdo (em metros)

15

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

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel residencial situado à Rua Edson Bertão, nº 412, Lote 4A / Quadra 20, Loteamento Santa Rita, Município de Passo Fundo - RS. Coordenadas de localização: 28° 17'43.3"S 52°23'36.1"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 101.646 do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo - RS, Boletim de Informações Cadastrais com inscrição imobiliária nº 039.0020.004.000 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme documentos (matrícula e IPTU), o avaliando possui área de terreno de 180,00m² e área construída de 56,00m². Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

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.

Existem indícios de que o imóvel encontra-se ocupado, foi possível verificar a presença de cães nas áreas externas da casa.

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.

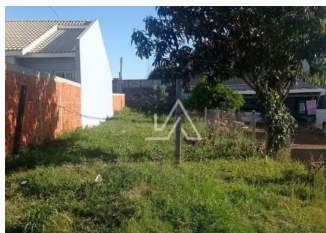
As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo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

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 370.000,00


Endereço Rua Pedro Boscarin, 1291 , Roselândia			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
95,00	R\$ 370.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	Baixo	Regular Reparos simples	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
360,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-rita-bairros-passo-fundo-com-garagem-95m2-venda-RS370000-id-2743133642/			

AMOSTRA 2
R\$ 188.000,00


Endereço Rua Edson Bertão, -/28°17'42.0"S 52°23'42.6"W , Roselândia		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 188.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Declive até 5%
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-santa-rita-bairros-passo-fundo-360m2-venda-RS188000-id-2726359231/		

AMOSTRA 3
R\$ 98.000,00


Endereço Rua João Bassini, -/28°17'36.5"S 52°23'32.0"W , Roselândia		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 98.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-roselandia-bairros-passo-fundo-180m2-venda-RS98000-id-2642435577/		

AMOSTRA 4
R\$ 215.000,00


Endereço Rua José Pinto Demaman, -/28°17'43.5"S 52°23'43.3"W , Roselândia		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 215.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Active até 10%
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-roselandia-bairros-passo-fundo-360m2-venda-RS215000-id-2642436665/		

AMOSTRA 5
R\$ 280.000,00


Endereço Rua José Pinto Demaman, 92/28°17'41.8"S 52°23'52.3"W , Roselândia		
Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 280.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Active até 10%
URL		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-roselandia-bairros-passo-fundo-450m2-venda-RS280000-id-2681846772/		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

 Metodologia
Método Evolutivo

 Grau de precisão
III

 Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1	30	Regular Reparos simples	70	42,86	0,081	20	0,290
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	56,00	R\$ 2.523,52	1,06	0,122	R\$ 2.349,82	R\$ 131.590,04
1	95,00	R\$ 2.523,52	1,06	0,290	R\$ 1.899,20	R\$ 180.424,11
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	360,00	R\$ 189.575,89	R\$ 526,60	1,00	0,95	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 545,29
2	360,00	R\$ 188.000,00	R\$ 522,22	1,00	0,95	1,09	1,05	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 565,57
3	180,00	R\$ 98.000,00	R\$ 544,44	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 517,22
4	360,00	R\$ 215.000,00	R\$ 597,22	1,00	0,95	1,09	1,05	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 646,79
5	450,00	R\$ 280.000,00	R\$ 622,22	1,00	0,95	1,12	1,05	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 691,60

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 593,29	R\$ 415,31	R\$ 771,28

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 593,29	R\$ 543,26	R\$ 643,33

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
73.1194	12.3243	1.53	0.1687

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
180,00	R\$ 593,29	R\$ 106.793,08
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
56,00	R\$ 2.349,82	R\$ 131.590,04

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 238.383,13
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 238.000,00
Fator de liquidez	0,6987
Valor de venda forçada	R\$ 167.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 238.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 27 de Novembro de 2024



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, vista 01



Fachada, vista 02



Identificação



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Vizinho à direita - Identificação



Rua Edson Bertão, vista 01



Rua Edson Bertão, vista 02



Planta de quadra



Demarcação do avaliando



Indicação dos comparativos