

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010372900	Data Solicitação 26/08/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente Luciani Dias Flores	CPF/CNPJ 741.948.100-82	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Radialista Fredy Germano	Número 287	Complemento	
Bairro Juscelino Kubitschek	Município Santa Maria	UF RS	CEP 97035660
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 23.067	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 500.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 355.000,00

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) 20
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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 173.2
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 173.2
21 - Área Averbada (em m²) 173.2	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 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

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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

A matrícula fornecida não apresenta área total do terreno.

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

Sim

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?

Sim

17 - 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.

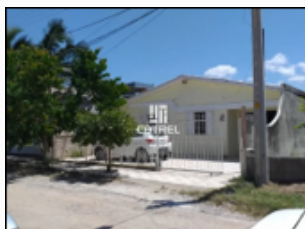
04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 23.067 do CRI de Santa Maria.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 370.000,00



Endereço
Rua dos Pardais, 97 , Juscelino Kubitschek

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	1	2

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 370.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.cotrelimoveis.com.br/imovel/casa-com-4-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-juscelino-kubitschek-em-santa-maria/1749953>

AMOSTRA 2

R\$ 342.000,00



Endereço
Avenida Bechara Abaide, 318 , Juscelino Kubitschek

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

Área privativa	Valor
120,00	R\$ 342.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular Reparos simples

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

URL
<https://www.buskaza.com.br/imoveis/f6c6c3bb-5434-4e34-9137-2a66fa39cafb>

AMOSTRA 3

R\$ 550.000,00



Endereço
Rua das Videiras, 8 , Juscelino Kubitschek

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

Área privativa	Valor
192,00	R\$ 550.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	Médio	Regular

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

URL
<https://www.cafeimobiliaria.com.br/imovel/8690363>

AMOSTRA 4

R\$ 689.000,00



Endereço
Rua Rui Ramos, 80 , Juscelino Kubitschek

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

Área privativa	Valor
183,80	R\$ 689.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

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

URL
<https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/casa-em-juscelino-kubitschek-santa-maria-ag-144-cod-74087482>

AMOSTRA 5

R\$ 590.000,00



Endereço
Rua José Vinade, 520 , Juscelino Kubitschek

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

Área privativa	Valor
150,00	R\$ 590.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

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

URL
<https://www.cafeimobiliaria.com.br/imovel/327729>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 500.000,00
Fator de liquidez	0,7100
Valor de venda forçada	R\$ 355.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 500.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 12 de Dezembro de 2024

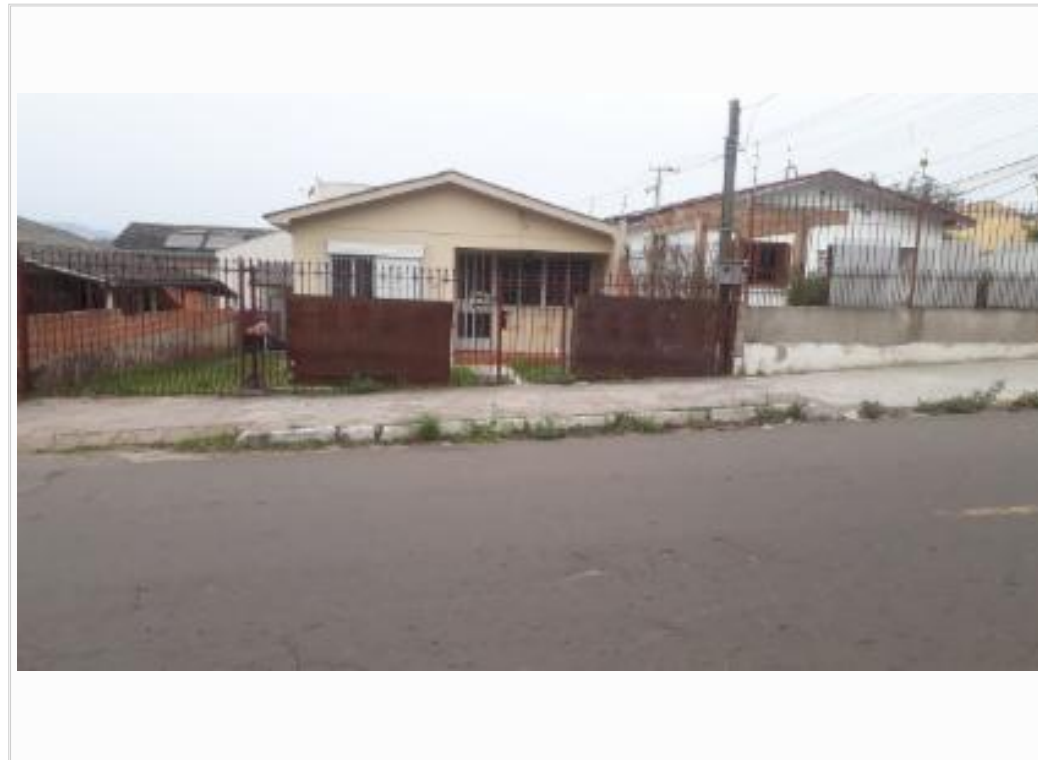


Gregorio Berto Roça
PR-85473/D

- 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



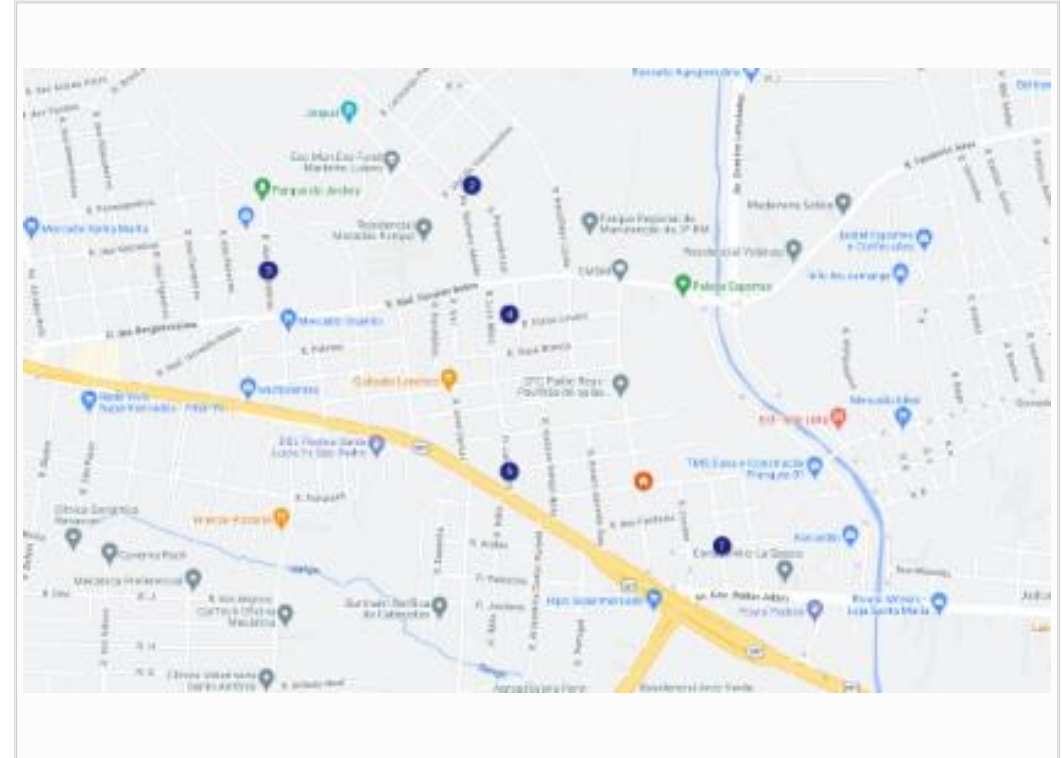
Fachada do imóvel



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

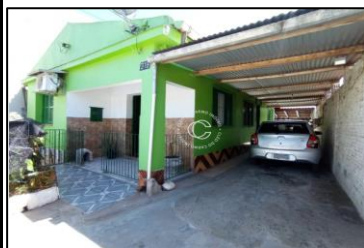


Amostra n.º 1					Data	ago-24
Empreendimento:		Unidade Isolada				
Endereço:	Rua dos Pardais, 97					
Bairro:	Juscelino Kubitschek		Cidade:	Santa Maria	UF:	RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)		120,00		Área de Terreno (m²)	250,00	
N.º dormitórios 4		N.º Suítes:		N.º vagas	2	
Valor total (R\$)		R\$ 370.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.083,33	
Fonte/ telefone:	Robson Palpides		- Tel.: 55 99956-0930		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 04 dormitórios, 03 bwc social, cozinha e área de serviço.						





Amostra n.º 2				Data	ago-24
Empreendimento: Condomínio Residencial					
Endereço:		Avenida Bechara Abaide, 318			
Bairro:		Juscelino Kubitschek		Cidade:	Santa Maria
				UF:	RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:	
				Médio-baixo	
Estado de conservação		Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):	
				15	
Área Construída (m²)		120,00		Área de Terreno (m²)	
				300,00	
N.º dormitórios		3		N.º Suítes:	
				0	
				N.º vagas	
				2	
Valor total (R\$)		R\$ 342.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	
				2.850,00	
Fonte/ telefone:		Cléo do Carmos Imóveis		- Tel.: (55) 3307-8207	
				Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.					



	Amostra n.º 3					Data	ago-24			
	Empreendimento: Condomínio Residencial									
	Endereço:		Rua das Videiras, 8							
	Bairro:		Juscelino Kubitschek		Cidade:		Santa Maria	UF:	RS	
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio-baixo			
	Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):		12		
	Área Construída (m²)			192,00		Área de Terreno (m²)		450,00		
	N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		1	N.º vagas		2	
	Valor total (R\$)			R\$ 550.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			2.864,58	
	Fonte/ telefone:		Café Imobiliária		- Tel.:		(55) 99912-8466		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.										





Amostra n.º 4				Data	ago-24
Empreendimento:		Condomínio Residencial			
Endereço:	Rua Rui Ramos, 80				
Bairro:	Juscelino Kubitschek	Cidade:	Santa Maria	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio-baixo		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	183,80	Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 689.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.748,64		
Fonte/ telefone:	Crédito Real	- Tel.:	(55) 99903-7080	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					



	Amostra n.º 5					Data	ago-24		
	Empreendimento:		Condomínio Residencial						
	Endereço:		Rua José Vinade, 520						
	Bairro:		Juscelino Kubitschek		Cidade:	Santa Maria	UF:	RS	
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio-baixo		
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15		
	Área Construída (m²)		150,00		Área de Terreno (m²)		300,00		
	N.º dormitórios		3	N.º Suítes:		0	N.º vagas		2
	Valor total (R\$)		R\$ 590.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.933,33		
	Fonte/ telefone:		Café Imobiliária		- Tel.: (55) 99912-8466		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, 02 bwc social, cozinha e área de serviço.									



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 Radialista Fredy Germano, 287	173,20	300,00	2	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua dos Pardais, 97	120,00	250,00	2	4	0	370.000,00	3.083,33	0,95	1,00	0,96	1,00	1,00	1,02	1,00	2.862,72	2.862,72
2	Avenida Bechara Abaide, 318	120,00	300,00	2	3	0	342.000,00	2.850,00	0,95	1,00	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	2.556,24	2.556,24
3	Rua das Videiras, 8	192,00	450,00	2	2	1	550.000,00	2.864,58	0,95	1,00	1,01	0,90	1,00	0,95	1,00	2.360,70	2.360,70
4	Rua Rui Ramos, 80	183,80	300,00	2	2	1	689.000,00	3.748,64	0,95	1,00	1,01	0,93	1,00	1,00	1,00	3.291,35	3.291,35
5	Rua José Vinade, 520	150,00	300,00	2	3	0	590.000,00	3.933,33	0,95	1,00	0,98	0,93	1,00	1,00	1,00	3.366,89	3.366,89
Unitário seco médio								3.295,98								2.887,58	2.887,58

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 fatore 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	20,94%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.887,58
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.753,85
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.021,31

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2887,58	
Desvio Padrão	441,8067779	
Coefficiente de Variação	15,30024758	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.189,88	0,1047
Limite Inferior (R\$/m²)	2.585,28	-0,1047
Intervalo de Confiabilidade	20,94%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	173,20
Unitário (R\$/m²)	2.887,58
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	500.129,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	173,20
Unitário (R\$/m²)	2.886,84
Valor de Mercado para Venda (R\$)	500.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	355.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 500.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.200,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,55% ao mês	Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	7,66% ao ano	
Total 1		0,82% ao mês	Total 2	0,62% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,44% 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.				71,00%	R\$ 355.000,00