

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010260905	Data Solicitação 27/08/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Luiz Roberto Borges Junior		CPF/CNPJ 015.842.701-79

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua L	Número 1415	Complemento	
Bairro Espaço Sul	Município Nísia Floresta	UF RN	CEP 59164000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 13.865	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\$ 664.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 465.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 0	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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 263.29
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 263.29
21 - Área Averbada (em m²) 263.29	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo
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

Antigo

11 - Limites do Bairro

Pium, Cotovelo, Granja Beira Mar

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)

1600

04 - Testada/Frente (em metros)

40

05 - Fundos (em metros)

40

06 - Lado Direito (em metros)

40

07 - Lado Esquerdo (em metros)

40

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 240.000,00



Endereço
Rua Vale Verde Do Pium, s/n , Povoado de Pium

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

Área privativa	Valor
187,00	R\$ 240.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1000,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-povoado-de-pium-bairros-nisia-floresta-com-garagem-187m2-venda-RS240000-id-2717027059/>

AMOSTRA 2

R\$ 550.000,00



Endereço
Rua Projetada, s/n , Povoado de Pium

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	0

Área privativa	Valor
268,00	R\$ 550.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1800,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-povoado-de-pium-bairros-nisia-floresta-268m2-venda-RS550000-id-2545843324/>

AMOSTRA 3

R\$ 323.500,00



Endereço
Rua Projetada, s/n , Povoado de Pium

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

Área privativa	Valor
112,00	R\$ 323.500,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1000,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-povoado-de-pium-bairros-nisia-floresta-com-garagem-112m2-venda-RS323500-id-2582151412/>

AMOSTRA 4

R\$ 369.990,00



Endereço
Rua Projetada, s/n , Povoado de Pium

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	8

Área privativa	Valor
150,00	R\$ 369.990,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Baixo	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
2000,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-povoado-de-pium-bairros-nisia-floresta-com-garagem-150m2-venda-RS369990-id-2728466513/>

AMOSTRA 5
R\$ 420.000,00


Endereço Rua da Fortuna, s/n , Povoado de Pium			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 0
Área privativa 130,00	Valor R\$ 420.000,00		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 500,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-povoado-de-pium-bairros-nisia-floresta-130m2-venda-RS420000-id-2545845243/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 664.000,00
Fator de liquidez	0,6999
Valor de venda forçada	R\$ 465.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 664.000,00
---	-----------------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 13.865 do Registro de Imóveis de Nisia Floresta - RN : Terreno com 1.600,00 m² e Construção com 263,29 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 9.0062.011.01.0014.0001.0: Terreno com 1600,00 m² e Construção com 263,29 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 263,29 m² e área de terreno de 1.600,00 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 50.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.300,00 a R\$3.200,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 4 de Setembro de 2024


Marcos Mansour Chebib Awad
 5062265096

- 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



Vista da Rua



Vista da Rua

OS: 0010260905

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua L, 1415

Andar:

Complemento:

CEP: 59164-000

Bairro: Espaço Sul

Cidade: Nísia Floresta - RN

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

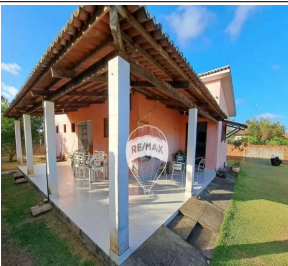
Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 263,29Unitário (R\$/ m^2): 2.521,68


Valor (R\$): 663.932,35

Valor adotado (R\$):
664.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Vale Verde Do Pium,				
	CEP: 59164-000	Bairro: Povoado de Pium	Cidade: Nísia Floresta - RN		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: RE/MAX ESPAÇO IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (84) 9817-06883	
	Área Construída: 187,00 m ²	Data: 02/09/2024	Valor: R\$ 240.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0xMT03ETO				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Projetada,				
	CEP: 59164-000	Bairro: Povoado de Pium	Cidade: Nísia Floresta - RN		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Abreu Imóveis Ltda		Contato:	Telefone: (84) 9882-73322	
	Área Construída: 268,00 m ²	Data: 02/09/2024	Valor: R\$ 550.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q0xMT03ETO				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Projetada,				
	CEP: 59164-000	Bairro: Povoado de Pium	Cidade: Nísia Floresta - RN		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 1	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Fábio Ulisses Pinheiro Lima		Contato:	Telefone: (84) 9970-05060	
	Área Construída: 112,00 m ²	Data: 02/09/2024	Valor: R\$ 323.500,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMyMT03ETO				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Projetada,				
	CEP: 59164-000	Bairro: Povoado de Pium	Cidade: Nísia Floresta - RN		
	Nº vagas: 8	Nº dormitórios: 2	Nº suítes:	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Estevao Neto		Contato:	Telefone: (84) 9964-78497	
	Área Construída: 150,00 m ²	Data: 02/09/2024	Valor: R\$ 369.990,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMyMT03ETO				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua da Fortuna,				
	CEP: 59164-000	Bairro: Povoado de Pium	Cidade: Nísia Floresta - RN		
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 3	Nº suítes:	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 10 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Abreu Imóveis Ltda		Contato:	Telefone: (84) 9882-73322	
	Área Construída: 130,00 m ²	Data: 02/09/2024	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gMyMT03ETO				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	240.000,00	187,00	0,95	1.219,25	90	1,0951	1,5731	0,9180	1,0142	1,0000	1,0000	650,62	1.869,87	1,5336	1.869,87
2	550.000,00	268,00	0,95	1.949,63	90	1,0000	1,0933	1,0044	0,9891	1,0000	1,0000	151,06	2.100,68	1,0775	2.100,68
3	323.500,00	112,00	0,95	2.743,97	90	1,0000	1,2375	0,8987	0,9586	1,0000	1,0000	194,80	2.938,78	1,0710	2.938,78
4	369.990,00	150,00	0,95	2.343,27	90	1,0000	1,3511	0,9321	0,9172	1,0000	1,0000	387,32	2.730,59	1,1653	2.730,59
5	420.000,00	130,00	0,95	3.069,23	90	1,0000	1,0000	0,9156	1,0516	1,0000	1,0000	-100,77	2.968,46	0,9672	2.968,46
AV		263,29													2.521,68

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.521,68	504,91	3.278,18	1.765,17	20,02	27,45	663.932,35

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R\$ 664.000,00

