

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 26/12/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente AMANDA BRAZEIRO CHAGAS		CPF/CNPJ 847.543.380-49

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua do Tarumã	Número 27	Complemento Lote 27, Quadra G	
Bairro Estância Velha	Município Canoas	UF RS	CEP 92032655
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 50.880	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE CANOAS/RS	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 625.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 450.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 2
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Madeira e alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 153.3
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 153.3
21 - Área Averbada (em m²) 153.3	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	2	Porcelanato	Pintura	Madeira/Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Dormitório	3	Porcelanato	Pintura	Madeira
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Lavabo	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Área de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Madeira
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Pintura

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
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque**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)

155.1

04 - Testada/Frente (em metros)

11

05 - Fundos (em metros)**06 - Lado Direito (em metros)****07 - Lado Esquerdo (em metros)****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**

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Amanda Brazeiro Chagas

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(51) 98994-1078

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 50.880 do 1ºCRI de Canoas.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 402.800,00


Endereço
Rua Esperança, 421 , Estância Velha

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

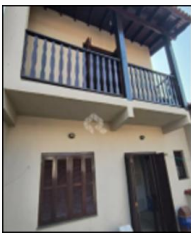
Área privativa	Valor
138,00	R\$ 402.800,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
193,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/646094/sobrado-estancia-velha+canoas+rio-grande-do-sul>

AMOSTRA 2
R\$ 550.000,00


Endereço
Rua Argélia, 92 , Estância Velha

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

Área privativa	Valor
170,00	R\$ 550.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/casa-sobrado-em-estancia-velha-canoas-ag-143-cod-74117185>

AMOSTRA 3
R\$ 960.000,00


Endereço
Avenida Doutor Severo da Silva, 263 , Estância Velha

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

Área privativa	Valor
200,00	R\$ 960.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://residenceimoveis.net/comprar/rs/canoas/estancia-velha/casa/74446683>

AMOSTRA 4
R\$ 849.000,00


Endereço
Rua da Prosperidade, 78 , Estância Velha

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

Área privativa	Valor
178,00	R\$ 849.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
190,00	Médio	Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-estancia-velha-bairros-canoas-com-garagem-178m2-venda-RS849000-id-2670346594/>

AMOSTRA 5

R\$ 749.000,00



Endereço

Rua Lynx, 210 , Estância Velha

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

138,98

Valor

R\$ 749.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/192673/sobrado-estancia-velha+canoas+rio-grande-do-sul>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 625.000,00

Fator de liquidez 0,7200

Valor de venda forçada R\$ 450.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 625.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 6 de Janeiro de 2025



Rynaldo de Oliveira Roça Junior

SP-78196/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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Identificação da rua



Identificação da rua



Varanda



Sala de estar



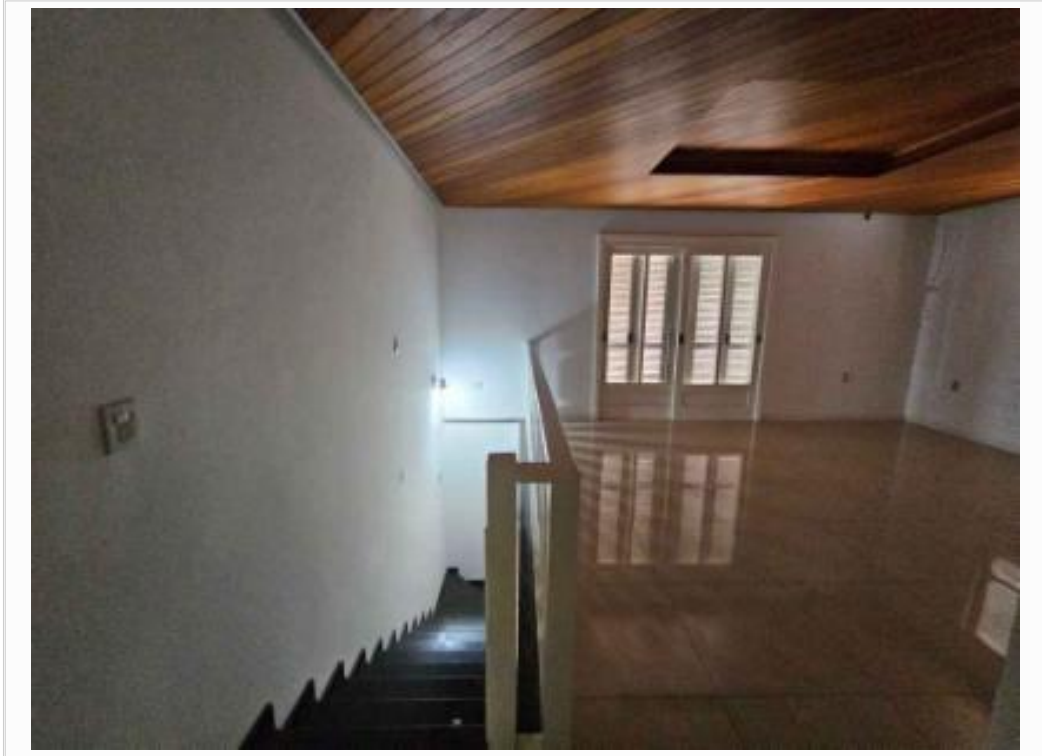
Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar 02



Sala de estar 02



Cozinha



Cozinha



Escadaria



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Sacada dormitório 02



Dormitório 03



Sacada dormitório 03



Banheiro social



Banheiro social



Lavabo



Lavabo



Área de serviço



Área de serviço



Sacada



Lateral



Lateral



Lateral



Lateral



Garagem



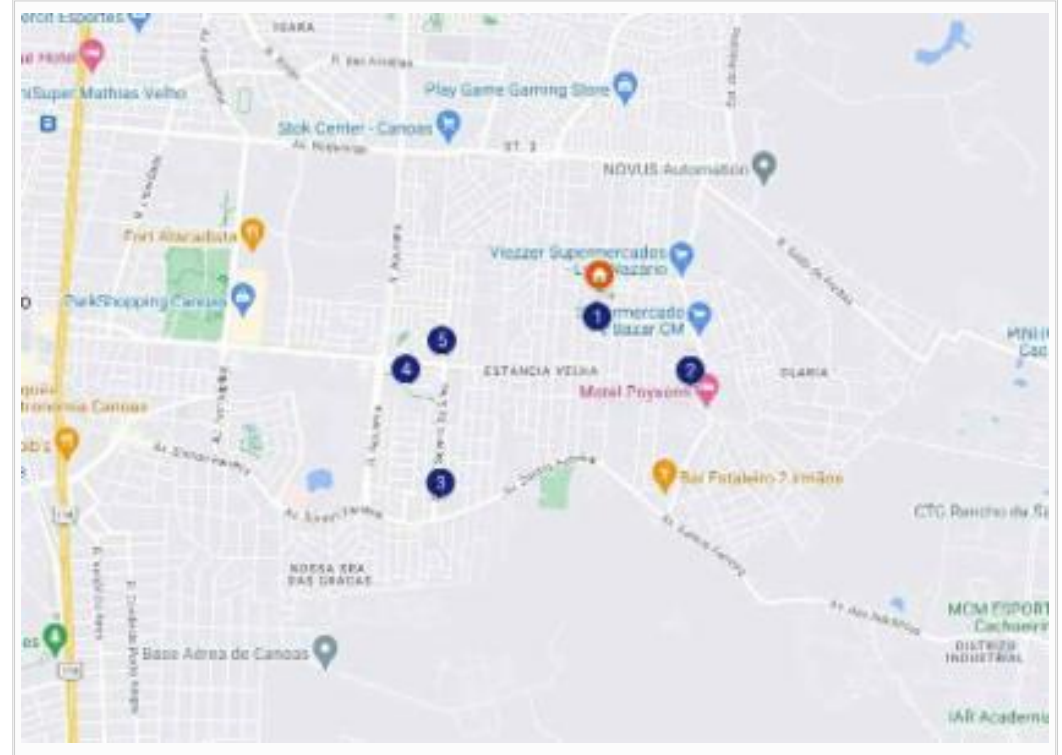
Garagem



Garagem





Churrasqueira





Croqui de amostras


ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1				Data jan-25
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Rua Esperança, 421				
	Bairro: Estância Velha		Cidade: Canoas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
	Área Construída (m²): 138,00		Área de Terreno (m²): 193,00		
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas: 1		
	Valor total (R\$): R\$ 402.800,00		Valor unitário (R\$/m²): 2.918,84		
	Fonte/ telefone: Auxiliadora Predial - Tel.: (51) 3077-4277 Status: Oferta				
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				

	Amostra n.º 2				Data jan-25
	Empreendimento: Condomínio Residencial				
	Endereço: Rua Argélia, 92				
	Bairro: Estância Velha		Cidade: Canoas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
	Área Construída (m²): 170,00		Área de Terreno (m²): 200,00		
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 1		
	Valor total (R\$): R\$ 550.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 3.235,29		
	Fonte/ telefone: Imóveis Crédito Real - Tel.: (51) 3181-1395 Status: Oferta				
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.				

	Amostra n.º 3				Data jan-25
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Avenida Doutor Severo da Silva, 263				
	Bairro: Estância Velha		Cidade: Canoas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
	Área Construída (m²): 200,00		Área de Terreno (m²): 200,00		
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 1		
	Valor total (R\$): R\$ 960.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 4.800,00		
	Fonte/ telefone: Residence Imóveis - Tel.: (51) 98030-3863 Status: Oferta				
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.				

	Amostra n.º 4				Data jan-25
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Rua da Prosperidade, 78				
	Bairro: Estância Velha		Cidade: Canoas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 10		
	Área Construída (m²): 178,00		Área de Terreno (m²): 190,00		
	N.º dormitórios: 3	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 1		
	Valor total (R\$): R\$ 849.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 4.769,66		
	Fonte/ telefone: Auxiliadora Predial - Tel.: (51) 3077-4277 Status: Oferta				
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.				

	Amostra n.º 5				Data jan-25
	Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: Rua Lynx, 210				
	Bairro: Estância Velha		Cidade: Canoas		UF: RS
	Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		
	Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos): 15		
	Área Construída (m²): 138,98		Área de Terreno (m²): 200,00		
	N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 1		
	Valor total (R\$): R\$ 749.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 5.389,26		
	Fonte/ telefone: Auxiliadora Predial - Tel.: (51) 3077-4277 Status: Oferta				
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, churrasqueira e piscina.				

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 do Tarumã, 27	153,30	155,10	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Esperança, 421	138,00	193,00	1	2	0	402.800,00	2.918,84	0,95	1,00	0,99	1,07	1,00	0,97	1,00	2.878,07	2.878,07
2	Rua Argélia, 92	170,00	200,00	1	2	1	550.000,00	3.235,29	0,95	1,00	1,01	1,07	1,00	0,97	1,00	3.259,80	3.259,80
3	Avenida Doutor Severo da Silva, 263	200,00	200,00	1	2	1	960.000,00	4.800,00	0,95	1,00	1,03	1,07	1,00	0,97	1,00	4.935,61	4.935,61
4	Rua da Prosperidade, 78	178,00	190,00	1	3	1	849.000,00	4.769,66	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	1,00	4.567,43	4.567,43
5	Rua Lynx, 210	138,98	200,00	1	2	1	749.000,00	5.389,26	0,95	1,00	0,99	1,07	0,90	0,97	1,00	4.742,31	4.742,31
Unitário seco médio								4.222,61							4.076,64	4.076,64	

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 fatores 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			31,52%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.076,64
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.299,64
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.853,65

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4076,64	
Desvio Padrão	938,8328736	
Coefficiente de Variação	23,02955729	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.719,03	0,1576
Limite Inferior (R\$/m²)	3.434,26	-0,1576
Intervalo de Confiabilidade	31,52%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	153,30
Unitário (R\$/m²)	4.076,64
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	624.949,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	153,30
Unitário (R\$/m²)	4.076,97
Valor de Mercado para Venda (R\$)	625.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	450.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 625.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.500,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	14,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,87%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,94%	ao ano
Total 2	0,72%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,39% 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.

72,00% **R\$ 450.000,00**