

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010064554	Data Solicitação 25/06/2024	
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Reynaldo Roça de Oliveira Junior	CREA SP-78196/D	
Proponente Ademir Alves De Vargas		CPF/CNPJ 942.736.500-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 54	Número 586	Complemento Núcleo 5, Lote 19 e Qd	CEP 98400000
Bairro São Francisco de Paula	Município Frederico Westphalen		UF RS
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17841	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\$ 250.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 175.000,00

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	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 -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 111.09
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 111.09
21 - Área Averbada (em m²) 111.09	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel**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 Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Outro - Pedra irregular	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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)

150

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

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?

Não

05 - Observações

O IPTU fornecido não apresenta as áreas do imóvel

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 17.841 do CRI de Francisco Westphalen/RS.

Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 298.000,00


Endereço Rua Dois, 522, São Francisco de Paula			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	1
Área privativa	Valor		
130,00	R\$ 298.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
168,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://tomazoniimoveis.com.br/imovel/casa-para-venda-em-frederico-westphalen-rs-50			

AMOSTRA 2
R\$ 240.000,00


Endereço Rua Dois, 287, São Francisco de Paula			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
82,00	R\$ 240.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
172,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://tomazoniimoveis.com.br/imovel/casa-para-venda-em-frederico-westphalen-rs-51			

AMOSTRA 3
R\$ 225.000,00


Endereço Rua Vinte e Oito de Fevereiro, S/n, São Francisco de Paula			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
98,13	R\$ 225.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
168,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.duarteimoveisfw.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-sao-francisco-de-paula/			

AMOSTRA 4
R\$ 200.000,00


Endereço Rua Quatorze, 81, São Francisco de Paula			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
79,60	R\$ 200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
147,10	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://daluzimoveisfw.com.br/venda/554/casa-de-alvenaria-no-bairro-sao-francisco-de-paula			

AMOSTRA 5

R\$ 260.000,00



Endereço

Rua Um, S/n , São Francisco de Paula

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

96,98

Valor

R\$ 260.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

168,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://tomazoniimoveis.com.br/imovel/casa-para-venda-em-frederico-westphalen-rs-56>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 250.000,00

Fator de liquidez 0,7000

Valor de venda forçada R\$ 175.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 250.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 4 de Julho de 2024



Reynaldo Roça de Oliveira 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



Fachada



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



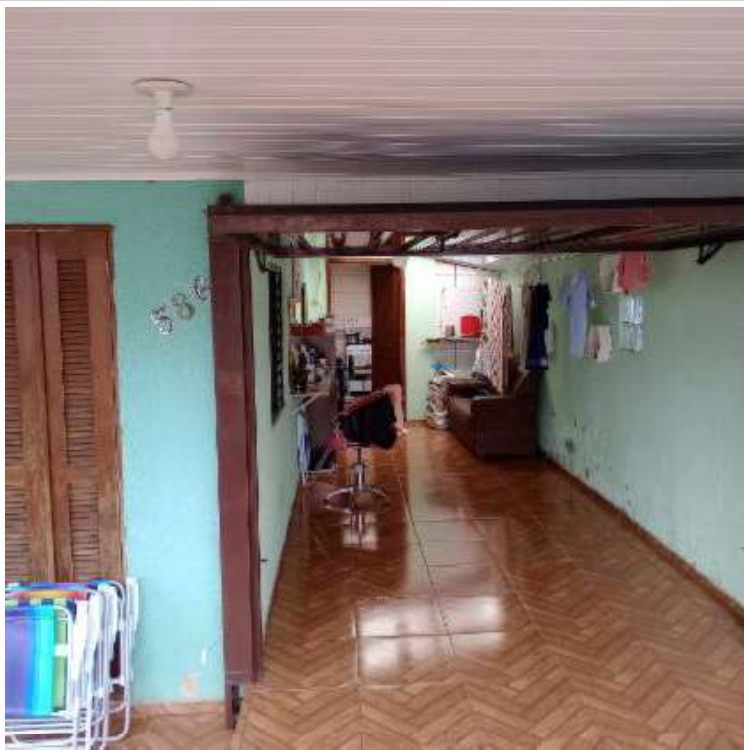
Fachada (Lateral)



Fachada (Lateral)



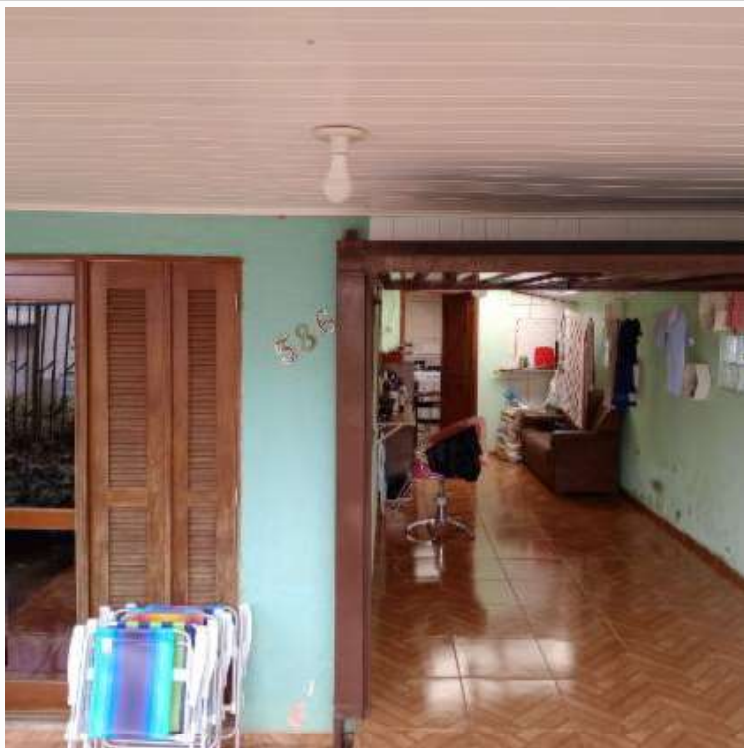
Fachada (Lateral)



Numeração predial



Numeração predial



Numeração predial



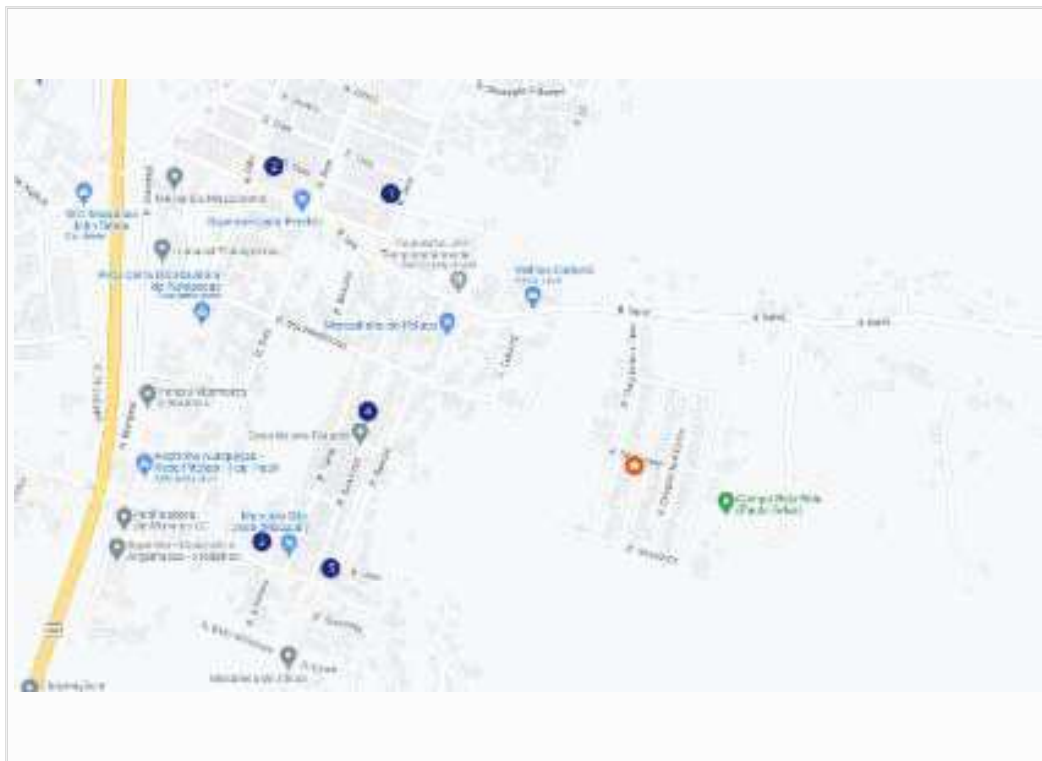
Numeração predial



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jul-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Dois, 522				
Bairro:	São Francisco de Paula	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	130,00	Área de Terreno (m²)	168,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 298.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.292,31	
Fonte/ telefone:	Tomazoni Imóveis - Tel.:	(55) 3744-6076	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	jul-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Dois, 287				
Bairro:	São Francisco de Paula	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	82,00	Área de Terreno (m²)	172,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.926,83	
Fonte/ telefone:	Tomazoni Imóveis - Tel.:	(55) 3744-6076	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 02 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	jul-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Vinte e Oito de Fevereiro				
Bairro:	São Francisco de Paula	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	98,13	Área de Terreno (m²)	168,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 225.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.292,88	
Fonte/ telefone:	Duarte Imóveis - Tel.:	(55) 3744-1042	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	jul-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Quatorze, 81				
Bairro:	São Francisco de Paula	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	79,60	Área de Terreno (m²)	147,10	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.512,56	
Fonte/ telefone:	Da Luz Imóveis - Tel.:	(55) 3744-2231	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 02 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	jul-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Um				
Bairro:	São Francisco de Paula	Cidade:	Frederico Westphalen	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	96,98	Área de Terreno (m²)	168,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 260.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.680,97	
Fonte/ telefone:	Tomazoni Imóveis - Tel.:	(55) 3744-6076	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 02 dormitórios, 01 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
<i>Aval.</i>	Rua Cinquenta e Quatro, 586	111,09	150,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Dois, 522	130,00	168,00	1	3	0	298.000,00	2.292,31	0,90	1,00	1,02	1,08	1,00	0,99	1,00	2.238,97	2.238,97
2	Rua Dois, 287	82,00	172,00	1	2	0	240.000,00	2.926,83	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	0,98	1,00	2.493,03	2.493,03
3	Rua Vinte e Oito de Fevereiro	98,13	168,00	1	2	0	225.000,00	2.292,88	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	1,00	2.003,26	2.003,26
4	Rua Quatorze, 81	79,60	147,10	1	2	0	200.000,00	2.512,56	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	2.174,32	2.174,32
5	Rua Um	96,98	168,00	1	2	0	260.000,00	2.680,97	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	1,00	2.350,34	2.350,34
								Unitário seco médio							2.251,98	2.251,98	

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
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			11,20%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.251,98
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.927,58
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.576,39

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2251,98	
Desvio Padrão	184,283862	
Coefficiente de Variação	8,183178586	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.378,08	0,0560
Limite Inferior (R\$/m²)	2.125,89	-0,0560
Intervalo de Confiabilidade	11,20%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	111,09
Unitário (R\$/m²)	2.251,98
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	250.173,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	111,09
Unitário (R\$/m²)	2.250,43
Valor de Mercado para Venda (R\$)	250.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	175.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 250.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	600,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,15% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
Total 1		0,34% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,93%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25%	ao ano
Total 2		0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

70,00% **R\$ 175.000,00**