

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010339170	Data Solicitação 03/09/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Martimiano Do Amaral Neto		CPF/CNPJ 644.714.700-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Tarumã	Número 1058	Complemento apartamento nº202, Ed. Res. Amaral	
Bairro São Jerônimo	Município Gravataí	UF RS	CEP 94055330
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 118728	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\$ 148.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 104.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício 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 Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 47.68
19 - Área Comum (em m²) 11.13	20 - Área Total (em m²) 58.81
21 - Área Averbada (em m²) 58.81	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
0	0	0	0	0

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal-baixo

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - InfraestruturaInterfone
TV Satélite
Vigilância Eletrônica**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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Parque**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

Cohab A, Monte Belo, Cohab B

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.21

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\$ 245.000,00

Endereço
Rua Itu, 75 , São Jerônimo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 245.000,00	R\$ 3.656,72	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Baixo	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-jeronimo-bairros-gravatai-com-garagem-67m2-venda-RS245000-id-2719904661/>
AMOSTRA 2
R\$ 220.000,00

Endereço
Rua Célia Regina, 161 , Monte Belo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
70,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.142,86	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Baixo	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-monte-belo-bairros-gravatai-com-garagem-70m2-venda-RS220000-id-2723530681/>
AMOSTRA 3
R\$ 165.000,00

Endereço
Rua Francisco Ouriques da Silveira, 487 , COHAB B

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 165.000,00	R\$ 3.173,08	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Baixo	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cohab-b-bairros-gravatai-com-garagem-52m2-venda-RS165000-id-2702384834/>
AMOSTRA 4
R\$ 180.000,00

Endereço
Rua Célia Regina, 194 , Monte Belo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
52,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.461,54	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Baixo	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-monte-belo-bairros-gravatai-com-garagem-52m2-venda-RS180000-id-2722839335/>
AMOSTRA 5
R\$ 255.000,00

Endereço
Rua Criciúma, 187 , COHAB A

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
66,00	R\$ 255.000,00	R\$ 3.863,64	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Baixo	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cohab-a-bairros-gravatai-com-garagem-66m2-venda-RS255000-id-2732071749/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 148.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 104.000,00

MATRÍCULAS

Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
118728	Apartamento	R\$ 133.000,00	0,7000	R\$ 93.100,00
118724	Vaga	R\$ 15.000,00	0,7000	R\$ 10.500,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 148.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações do Apartamento 202 extraídas da matrícula nº118728 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí - RS: Área privativa de 47,68m², área comum de 11,13m², área total de 58,81m² e fração ideal de 0,208592.
- Informações da Vaga de estacionamento nº 04 extraídas da matrícula nº118724 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí - RS: Área privativa de 12,50m², área comum de 2,92m², área total de 15,42m² e fração ideal de 0,054685.
- Informações do Apartamento nº202 extraídas do IPTU nº 19633327: não informado.
- Informações da Vaga de estacionamento nº 04 extraídas do IPTU nº 19636652: não informado.
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 47,68 m² e 1 vaga de garagem
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 15.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.800,00 a R\$3.300,00/m² por (área construída e/ou privativa), 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.
- Imóvel pertencente ao Condomínio Edifício Residencial Amaral, conforme documentação fornecida.
- Imóveis no mesmo condomínio do avaliado esta sendo comercializado no valor de R\$ 130.000,00, conforme possa ser verificado nas placas de venda e imobiliária.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 10 de Dezembro 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



Placa da rua



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Vista da rua



Vista da rua

OS: 0010339170

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Edifício Residencial Amaral

Logradouro: Rua Tarumã, 1058

Andar: 1

Complemento: apartamento nº202, Ed.
Res. Amaral

CEP: 94055-330

Bairro: São Jerônimo

Cidade: Gravataí - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


AvaliaçãoÁrea (m^2): 47,68Unitário (R\$/ m^2): 3.108,87

Valor (R\$): 148.230,90


Valor adotado (R\$):
148.000,00

OS: 0010339170


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Itu, 75				
	CEP: 94055-360	Bairro: São Jerônimo	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Imóveis Crédito Real	Contato:	Telefone: (51) 9969-10690		
	Área Privativa: 67,00 m ²	Data: 04/09/2024	Valor: R\$ 245.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A04IT0yIT0				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Célia Regina, 161				
	CEP: 94055-310	Bairro: Monte Belo	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Nino Imóveis	Contato:	Telefone: (51) 3490-1602		
	Área Privativa: 70,00 m ²	Data: 04/09/2024	Valor: R\$ 220.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q04IT0yIT0				

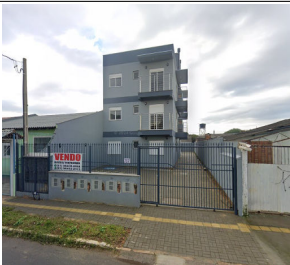
Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Francisco Ouriques da Silveira, 487				
	CEP: 94040-140	Bairro: COHAB B	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Foxter Cia Imobiliária	Contato:	Telefone: (51) 3083-7777		
	Área Privativa: 52,00 m ²	Data: 04/09/2024	Valor: R\$ 165.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AM5IT0yIT0				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Célia Regina, 194				
	CEP: 94055-310	Bairro: Monte Belo	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Nino Imóveis	Contato:	Telefone: (51) 3490-1602		
	Área Privativa: 52,00 m ²	Data: 04/09/2024	Valor: R\$ 180.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QM5IT0yIT0				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Criciúma, 187				
	CEP: 94050-060	Bairro: Cohab A	Cidade: Gravataí - RS		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
	Imobiliária: Nino Imóveis	Contato:	Telefone: (51) 3490-1602		
	Área Privativa: 66,00 m ²	Data: 04/09/2024	Valor: R\$ 255.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gM5IT0yIT0				

OS: 0010339170

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	245.000,00	67,00	0,9	3.291,04	80	0,9403	0,9208	1,0434	1,0000	1,0524	1,0000	-50,59	3.240,46	0,9846	3.240,46
2	220.000,00	70,00	0,9	2.828,57	80	0,9403	1,0000	1,0492	1,0000	1,0593	1,0000	171,63	3.000,20	1,0607	3.000,20
3	165.000,00	52,00	0,9	2.855,77	80	0,9403	1,0000	1,0219	1,0000	1,0131	1,0000	-36,46	2.819,31	0,9872	2.819,31
4	180.000,00	52,00	0,9	3.115,38	80	0,9403	1,0000	1,0219	1,0000	1,0131	1,0000	-39,77	3.075,62	0,9872	3.075,62
5	255.000,00	66,00	0,9	3.477,27	80	0,9403	0,9208	1,0415	1,0000	1,0500	1,0000	-68,51	3.408,76	0,9803	3.408,76

Resumo dos Resultados

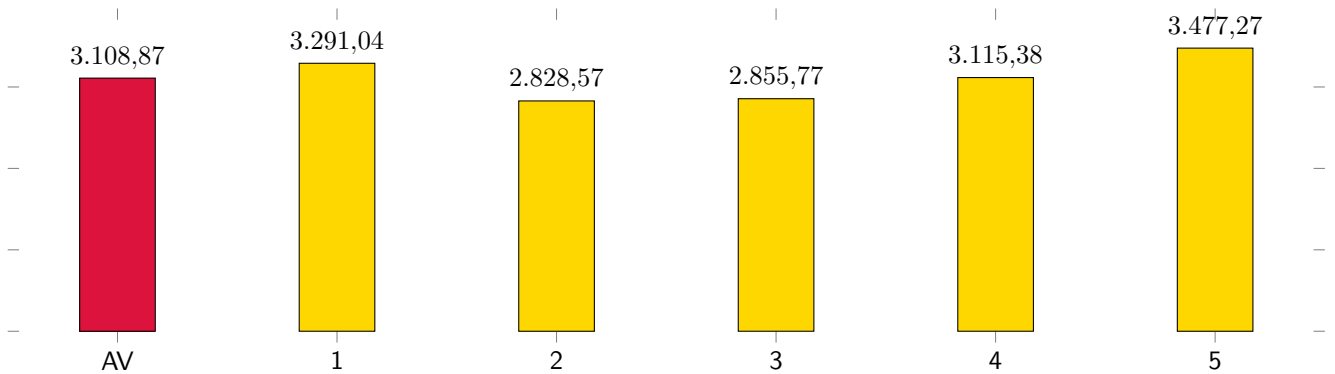
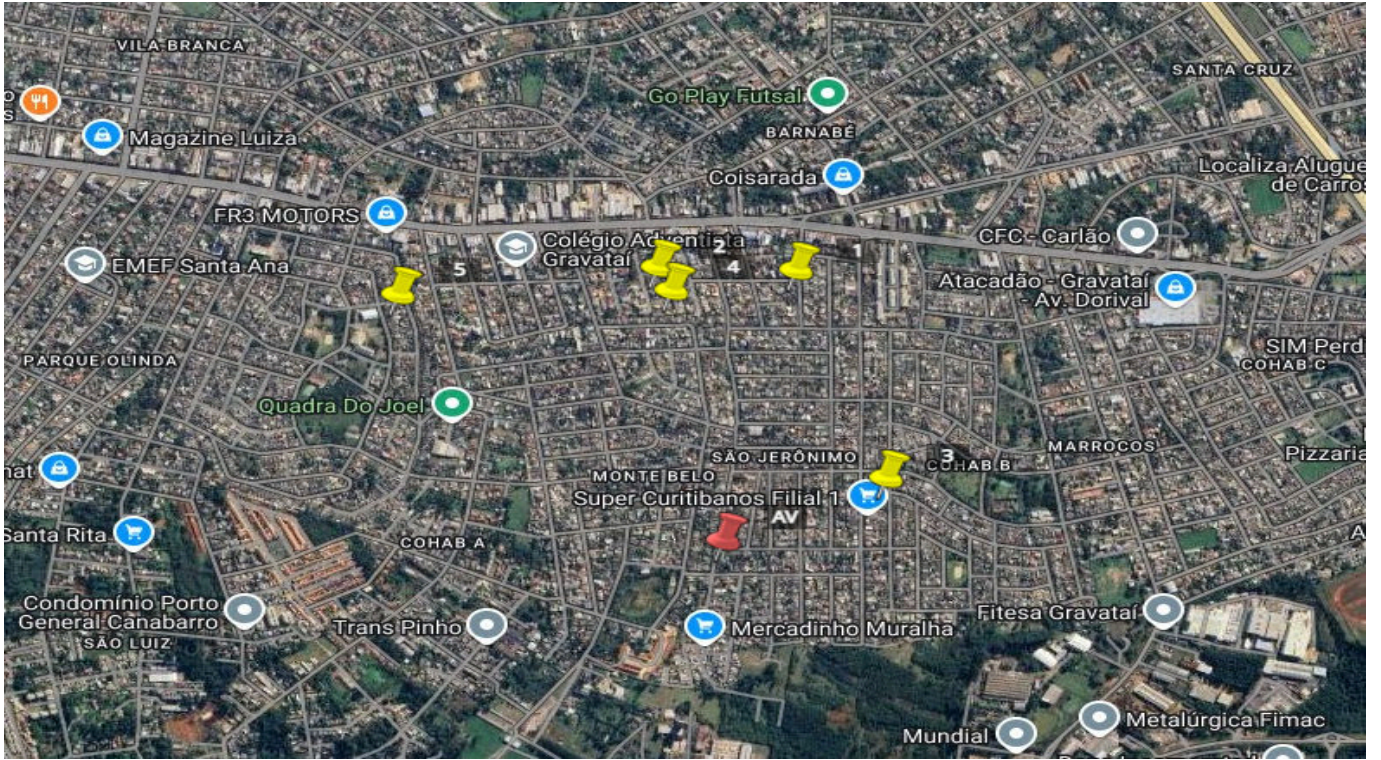
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.108,87	225,66	4.041,53	2.176,21	7,26	9,95	148.230,90

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

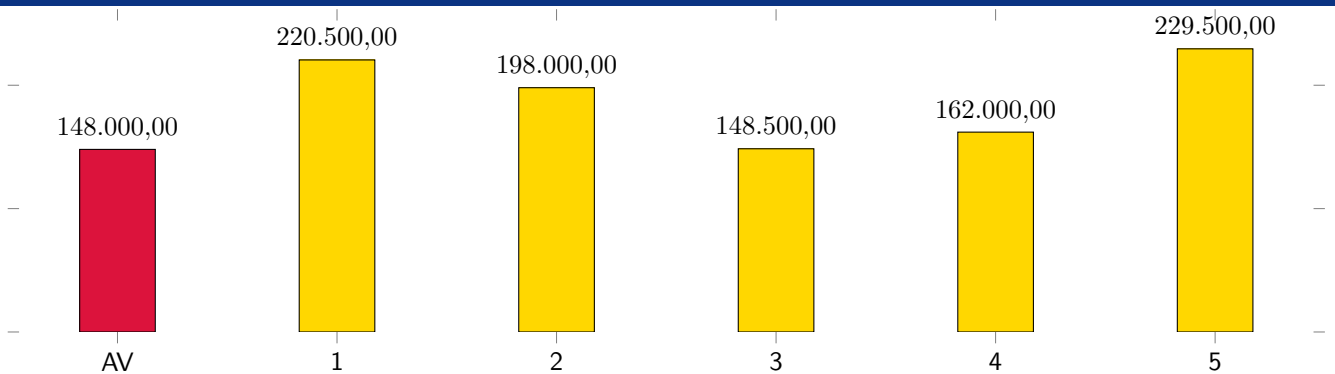
R\$ 148.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta