

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010337558	Data Solicitação 30/07/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Andressa Martins Antunes		CPF/CNPJ 039.841.050-02

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Centenário de Lions	Número 401	Complemento	
Bairro Arroio da Manteiga	Município São Leopoldo	UF RS	CEP 93145142
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 74654	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

200,00m²R\$ 486,21/m²

R\$ 97.242,83

ÁREA CONSTRUÍDA

40,00m²R\$ 2.672,24/m²

R\$ 106.889,72

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 204.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 150.000,00

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) 7
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
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) 40
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 40
21 - Área Averbada (em m²) 40	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 Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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)

200

04 - Testada/Frente (em metros)

8

05 - Fundos (em metros)

8

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 74.654 do CRI de São Leopoldo/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. O endereço correto do imóvel é: Rua Centenário de Lions, 401 - Arroio da Manteiga - São Leopoldo/RS - Lote 23 e Quadra 2899.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 160.000,00

Endereço
Rua Coronel Augusto Telles Ferreira, S/n , Arroio da Manteiga
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 160.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
330,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://maisassertivaimobiliaria.com.br/detalhes.php?id=781>
AMOSTRA 2
R\$ 120.000,00

Endereço
Rua Pedro Álvares Cabral, S/n , Arroio da Manteiga
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 120.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
200,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arroio-da-manteiga-bairros-sao-leopoldo-200m2-venda-RS120000-id-2668394759/>
AMOSTRA 3
R\$ 142.000,00

Endereço
Rua Seis, 354 , Arroio da Manteiga
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 142.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
250,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arroio-da-manteiga-bairros-sao-leopoldo-250m2-venda-RS142000-id-2666505754/>
AMOSTRA 4
R\$ 155.000,00

Endereço
Rua João de Barro, S/n , Arroio da Manteiga
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 155.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
300,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.imobiliariaschmidt.com.br/imovel/terreno-sao-leopoldo-300-m/TE0513-E7U?from=sale>
AMOSTRA 5
R\$ 120.000,00

Endereço
Rua Floresta, S/n , Arroio da Manteiga
Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote **R\$ 120.000,00**
Área do terreno Padrão terreno Topografia
300,00 **Médio** **Terreno Plano**
URL
<https://www.imobiliariaschmidt.com.br/imovel/terreno-sao-leopoldo-300-m/TE0503-E7U?from=sale>
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Metodologia
Método Evolutivo
Grau de precisão
III
Grau de fundamentação
II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	7	Novo Regular	60	11,67	0,055	1	0,055
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	40,00	R\$ 2.885,48	0,98	0,055	R\$ 2.672,24	R\$ 106.889,72
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	330,00	R\$ 160.000,00	R\$ 484,85	1,00	0,90	1,00	1,08	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 471,27
2	200,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600,00	1,00	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 545,40
3	250,00	R\$ 142.000,00	R\$ 568,00	1,00	0,90	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 531,65
4	300,00	R\$ 155.000,00	R\$ 516,67	1,00	0,90	1,00	1,07	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 497,55
5	300,00	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00	1,00	0,90	1,00	1,07	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 385,20

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 486,21	R\$ 340,35	R\$ 632,08

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 486,21	R\$ 442,77	R\$ 529,65
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
63.4878	13.0576	1.53	0.1787

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 486,21	R\$ 97.242,83
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
40,00	R\$ 2.672,24	R\$ 106.889,72

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 204.132,55
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 204.000,00
Fator de liquidez	0,7353
Valor de venda forçada	R\$ 150.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 204.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 6 de Agosto de 2024



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



Numeração predial



Numeração predial



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras