

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 583600140258	Data Solicitação 25/03/2024	
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo Roça de Oliveira Junior	CREA SP-78196/D	
Proponente Jarbas De Campos Nogueira		CPF/CNPJ 944.927.600-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Gerônimo Stefanello	Número 1826	Complemento	CEP 98125000
Bairro Centro	Município Fortaleza dos Valos		UF RS
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 50.304	Núm. Registro de Imóveis CRI de Cruz Alta	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
646,00m ²	127,82m ²
R\$ 270,49/m ²	R\$ 2.152,29/m ²
R\$ 174.736,99	R\$ 275.105,68
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 450.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 274.000,00	

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) 2
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 127.82
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 127.82
21 - Área Averbada (em m²) 127.82	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

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 Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
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

Irregular

03 - Área (em m²)

646

04 - Testada/Frente (em metros)

5.7

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

Jarbas De Campos Nogueira

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(11) 1111-1111

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 50.304 do RGI de Cruz Alta - RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 430.000,00	
	Endereço Rua General Osório, S / N , Hermany		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 430.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	840,00	Médio	Terreno Plano
URL https://royalplaceimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-hermany-em-ibiruba-rs/253			
AMOSTRA 2		R\$ 430.000,00	
	Endereço Rua Tiradentes, S / N , Planalto		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 430.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	729,00	Médio	Terreno Plano
URL https://royalplaceimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-planalto-em-ibiruba-rs/203			
AMOSTRA 3		R\$ 325.000,00	
	Endereço Rua José Bonifácio, S / N , Santa Júlia		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 325.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	670,70	Médio	Terreno Plano
URL https://espumosoimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-bairro-santa-julia/			
AMOSTRA 4		R\$ 360.000,00	
	Endereço Rua Paraíso, S / N , São Jorge		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 360.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	800,00	Médio	Terreno Plano
URL https://espumosoimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-bairro-parque-de-exposicoes/			
AMOSTRA 5		R\$ 220.000,00	
	Endereço Rua Ernani Seelig, S / N , São Jorge		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 220.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	381,30	Médio	Terreno Plano
URL https://espumosoimoveis.com.br/imoveis/terreno-sao-sebastiao/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	2	Novo Regular	60	3,33	0,011	1	0,010
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	127,82	R\$ 2.195,99	0,99	0,010	R\$ 2.152,29	R\$ 275.105,68
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	840,00	R\$ 430.000,00	R\$ 511,90	1,00	0,90	1,00	0,59	-	-	-	-	-	-	0,590	S	R\$ 271,82
2	729,00	R\$ 430.000,00	R\$ 589,85	1,00	0,90	1,00	0,59	-	-	-	-	-	-	0,590	S	R\$ 313,21
3	670,70	R\$ 325.000,00	R\$ 484,57	1,00	0,90	1,00	0,59	-	-	-	-	-	-	0,590	S	R\$ 257,31
4	800,00	R\$ 360.000,00	R\$ 450,00	1,00	0,90	1,00	0,58	-	-	-	-	-	-	0,580	S	R\$ 234,90
5	381,30	R\$ 220.000,00	R\$ 576,97	1,00	0,90	1,00	0,53	-	-	-	-	-	-	0,530	S	R\$ 275,22

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 270,49	R\$ 189,34	R\$ 351,64

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 270,49	R\$ 250,87	R\$ 290,11
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
28.6774	10.602	1.53	0.1451

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
646,00	R\$ 270,49	R\$ 174.736,99
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
127,82	R\$ 2.152,29	R\$ 275.105,68

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 449.842,67
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 450.000,00
Fator de liquidez	0,6089
Valor de venda forçada	R\$ 274.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 450.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

A cidade de Fortaleza dos Valos tem uma população próxima de 4.300 habitantes, portanto mercado imobiliário apresenta um pequeno volume de ofertas, uma pequena velocidade de vendas e pouca liquidez. O terreno tem frente de 5,70 m, praticamente o imóvel é de fundos, isto reforma a liquidez baixa.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 5 de Abril de 2024



Rynaldo 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



Entrada



Entrada



Fachada



Identificação numérica



Vista da rua



Vista da rua



Vista do vizinho



Vista do vizinho



Vista da rua