

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010294197	Data Solicitação 11/07/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Jarbas De Campos Nogueira	CPF/CNPJ 944.927.600-59	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Geronimo Stefanello	Número 1834	Complemento	
Bairro Centro	Município Fortaleza dos Valos	UF RS	CEP 98125000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 50303	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 915.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 641.000,00

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) 5
05 - Ano Construção 0	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 1	12 - N° de Dormitórios 1
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) 170.2
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 170.2
21 - Área Averbada (em m²) 170.2	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
-	-	-	-	-

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

Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

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

Centro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

630

04 - Testada/Frente (em metros)

31.6

05 - Fundos (em metros)

25

06 - Lado Direito (em metros)

22.4

07 - Lado Esquerdo (em metros)

23

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?

Não

04 - Observações

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.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

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.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Não

09 - Observações

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.

10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Não

11 - Observações

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.

12 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

13 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Não

14 - Observações

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.

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

16 - Observações

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.

17 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Não

18 - Observações

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.

19 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

22 - 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\$ 950.000,00



Endereço
R. Went, S/N , Centro

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

Área privativa
163,41

Valor
R\$ 950.000,00

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 868,50	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://imobiliariacruzalta.com.br/imovel/casa-de-esquina-2/>

AMOSTRA 2

R\$ 950.000,00



Endereço
R. Tiradentes, S/N , Centro

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

Área privativa
180,00

Valor
R\$ 950.000,00

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 594,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.dcwelkerimoveis.com.br/propriedade/casa-de-alvenaria-a-venda-em-ibiruba-2/>

AMOSTRA 3

R\$ 995.000,00



Endereço
R. Três de Outubro, S/N , Centro

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
-------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa
292,00

Valor
R\$ 995.000,00

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 442,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.dcwelkerimoveis.com.br/propriedade/casa-13/>

AMOSTRA 4

R\$ 1.300.000,00



Endereço
R. Albino Jacob Jost, S/N , HERNY

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

Área privativa
270,00

Valor
R\$ 1.300.000,00

Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

Área do terreno 650,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

URL
<https://www.dcwelkerimoveis.com.br/propriedade/casa-10/>

AMOSTRA 5
R\$ 1.390.000,00

Endereço
R. Serafim Fagundes, S/N , Planalto

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

Área privativa	Valor
284,00	R\$ 1.390.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
729,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.dcwelkerimoveis.com.br/propriedade/casa-de-alvenaria-de-alto-padrao-a-venda/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	I

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 915.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 641.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 915.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 50.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza dos Valos- RS: Terreno com 630,00 m² e Construção com 170,20 m².

-Informações extraídas do IPTU nº 026107:Áreas não informadas.

-Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 170,20 m² e área de terreno de 630,00 m².

-Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 320.000,00.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.400,00 a R\$5.800,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Trata-se de imóvel localizado em Fortaleza dos Valos, município brasileiro do estado do Rio Grande do Norte, com população estimada em 4.477 habitantes (IBGE 2022). Em pesquisa por elementos de comparação para a elaboração desta avaliação, foi possível observar a baixa oferta de imóveis na região, onde as transações em sua maioria são realizadas por meio de contratos particulares, sem registro em cartório. Para fins da composição da amostra de elementos de comparação, se fez necessário a ampliação do raio de pesquisa para a cidade vizinha de Ibirubá que possui similares características mercadológicas.

-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.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 16 de Julho 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



FACHADA



ID. NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



RUA



RUA



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO

OS: 0010294197

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Av. Gerônimo Stefanello, 1834

Andar:

Complemento:

CEP: 98125-000

Bairro: Centro

Cidade: Fortaleza dos Valos - RS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

AvaliaçãoÁrea (m^2): 170,20Unitário ($R\$/m^2$): 5.374,71Valor ($R\%$): 914.775,20Valor adotado ($R\%$):
915.000,00

OS: 0010294197

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. Went, s/n					
CEP: 98125-000		Bairro: Centro		Cidade: Fortaleza dos Valos - RS	
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2
					Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliaria Cruz Alta			Contato:	Telefone: (55) 3322-6938	
Área Construída: 163,41 m²		Data: 16/07/2024		Valor:R\$ 950.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANwkT0wcD0					

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Tiradentes, s/n					
CEP: 98200-000		Bairro: Centro		Cidade: Ibirubá - RS	
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: D.C Welker Imoveis		Contato:		Telefone: (54) 3324-4596	
Área Construída: 180,00 m²		Data: 16/07/2024		Valor: R\$ 950.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNwkT0wcD0					

Elemento Comparativo 3



Endereço: R. Três de Outubro, s/n					
CEP: 98200-000		Bairro: Centro		Cidade: Ibirubá - RS	
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 5		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2
					Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: D.C Welker Imoveis			Contato:	Telefone: (54) 3324-4596	
Área Construída: 292,00 m²		Data: 16/07/2024		Valor: R\$ 995.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNwkT0wcD0					

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Albino Jacob Jost, s/n				
CEP: 98200-000		Bairro: Hermany		Cidade: Ibirubá - RS
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: D.C Welker Imoveis		Contato:	Telefone: (54) 3324-4596	
Área Construída: 270,00 m²		Data: 16/07/2024	Valor: R\$ 1.300.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNwkT0wcD0				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Serafim Fagundes, s/n					
CEP: 98200-000		Bairro: Planalto		Cidade: Ibirubá - RS	
Nº vagas: 2		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2
					Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (+)				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: D.C Welker Imoveis			Contato:	Telefone: (54) 3324-4596	
Área Construída: 284,00 m²		Data: 16/07/2024		Valor:R\$ 1.390.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A0wkT0wcD0					

Cálculo do Valor do Imóvel

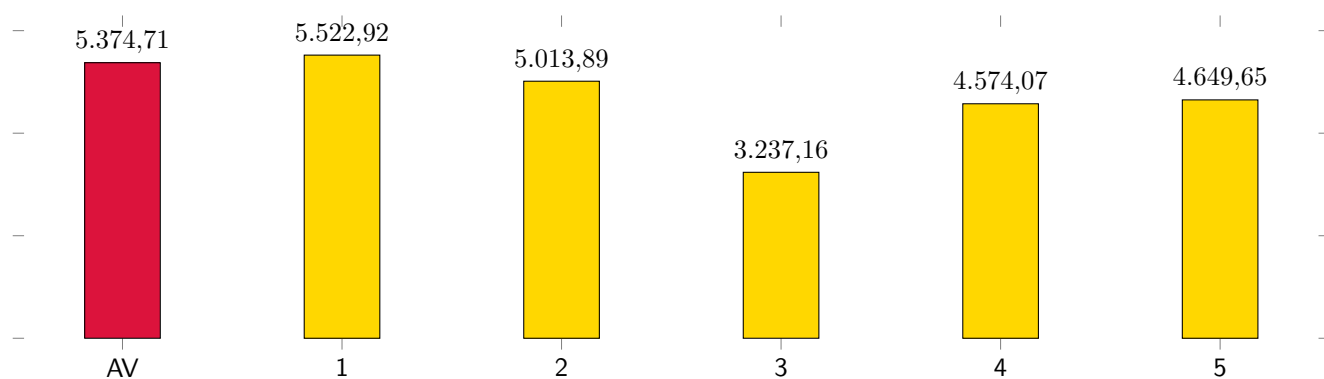
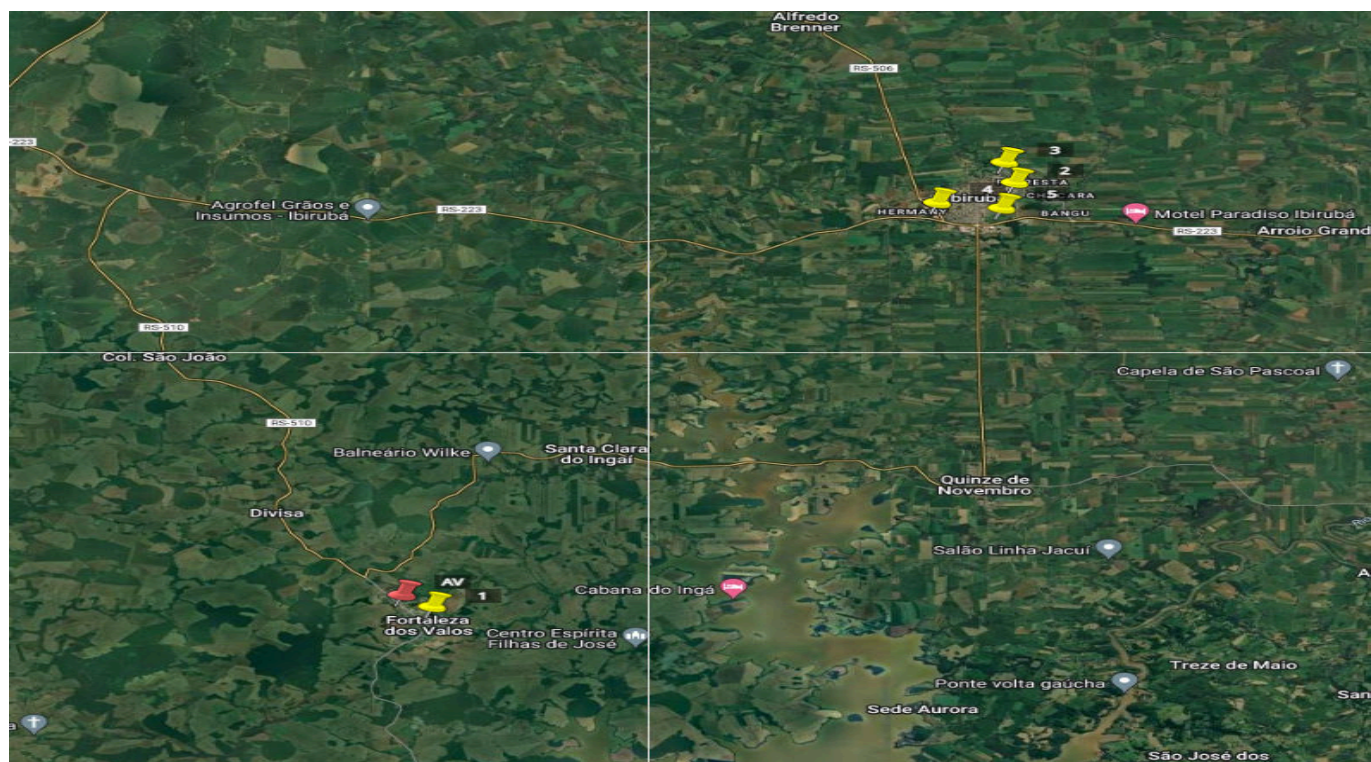
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	950.000,00	163,41	0,95	5.522,92	70	1,1008	1,0000	0,9899	0,8653	1,0000	1,0000	-410,27	5.112,65	0,9257	5.112,65
2	950.000,00	180,00	0,95	5.013,89	70	1,1008	1,0000	1,0141	1,0470	1,0000	0,8571	445,23	5.459,12	1,0888	5.459,12
3	995.000,00	292,00	0,95	3.237,16	70	1,1008	1,0000	1,0698	1,4300	1,0000	0,8571	1.707,63	4.944,79	1,5275	4.944,79
4	1.300.000,00	270,00	0,95	4.574,07	70	1,0554	1,0000	1,0594	1,1878	1,0000	0,8571	1.111,79	5.685,86	1,2431	5.685,86
5	1.390.000,00	284,00	0,95	4.649,65	70	1,0554	1,0000	1,0661	1,1577	1,0000	0,8571	1.021,47	5.671,12	1,2197	5.671,12
AV		170,20													5.374,71

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
5.374,71	333,80	6.987,12	3.762,30	6,21	8,52	914.775,20

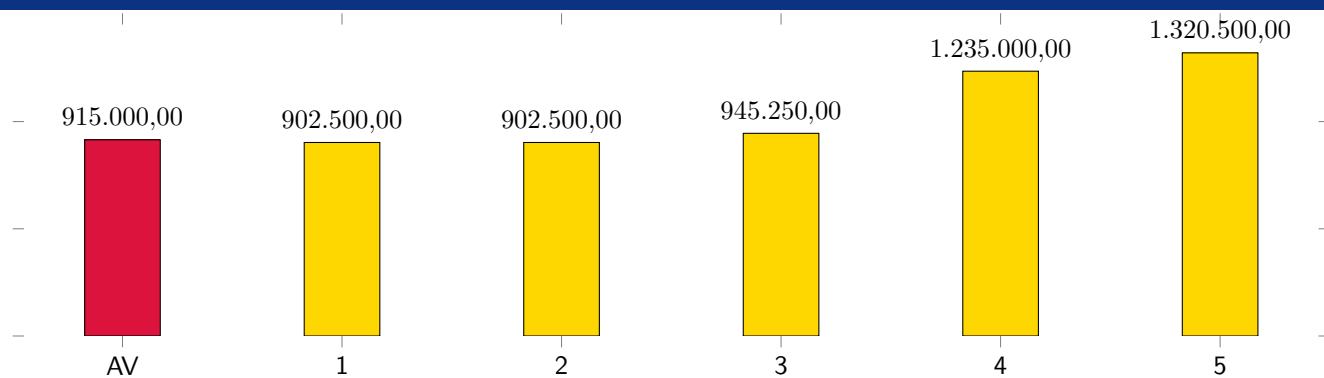
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 915.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta