

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010249292	Data Solicitação 22/08/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Igor Geiger Reus	CPF/CNPJ 850.112.070-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Integração (Antiga Rua 35)	Número 260	Complemento Lote 35 e Quadra 31 B	
Bairro Balneário Mariluz-Plano B	Município Imbé	UF RS	CEP 95625000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 108.461	Núm. Registro de Imóveis 2	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 270.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 211.000,00

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 -
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 Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 117
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 117
21 - Área Averbada (em m²) 117	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)

300

04 - Testada/Frente (em metros)

12

05 - Fundos (em metros)

12

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 108.461 do CRI de Tramandaí/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\$ 260.000,00



Endereço
Rua São Sebastião do Caí, 934 , Praia de Mariluz

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
Área privativa 98,00	Valor R\$ 260.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL

<https://www.litoralimbe.com.br/imovel/1156-li366-residencia-semimobiliada-com-almoxarifado-e-area-de-servico>

AMOSTRA 2

R\$ 324.000,00



Endereço
Rua Porto Alegre, 100 , Praia de Mariluz

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 150,00	Valor R\$ 324.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL

<https://www.iconceito.com.br/3412/imoveis/2-c304-venda-casa-5-quartos-mariluz-norte-imbe-rs>

AMOSTRA 3

R\$ 340.000,00



Endereço
Rua Taquara, 85 , Praia de Mariluz

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 130,00	Valor R\$ 340.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL

<https://www.iconceito.com.br/2104/imoveis/2-c512-venda-casa-3-quartos-mariluz-imbe-rs>

AMOSTRA 4

R\$ 324.000,00



Endereço
Rua da Integração, 215 , Mariluz

Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
Área privativa 120,00	Valor R\$ 324.000,00		
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	

URL

<https://www.iconceito.com.br/2735/imoveis/2-c836-venda-casa-2-quartos-mariluz-b-imbe-rs>

AMOSTRA 5

R\$ 302.000,00



Endereço

Rua Estrela, S/n , Praia de Mariluz

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

100,00

Valor

R\$ 302.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

300,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.imobiliariasuprema.com.br/imovel/2319-c038-mariluz>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 270.000,00

Fator de liquidez 0,7815

Valor de venda forçada R\$ 211.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 270.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 23 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



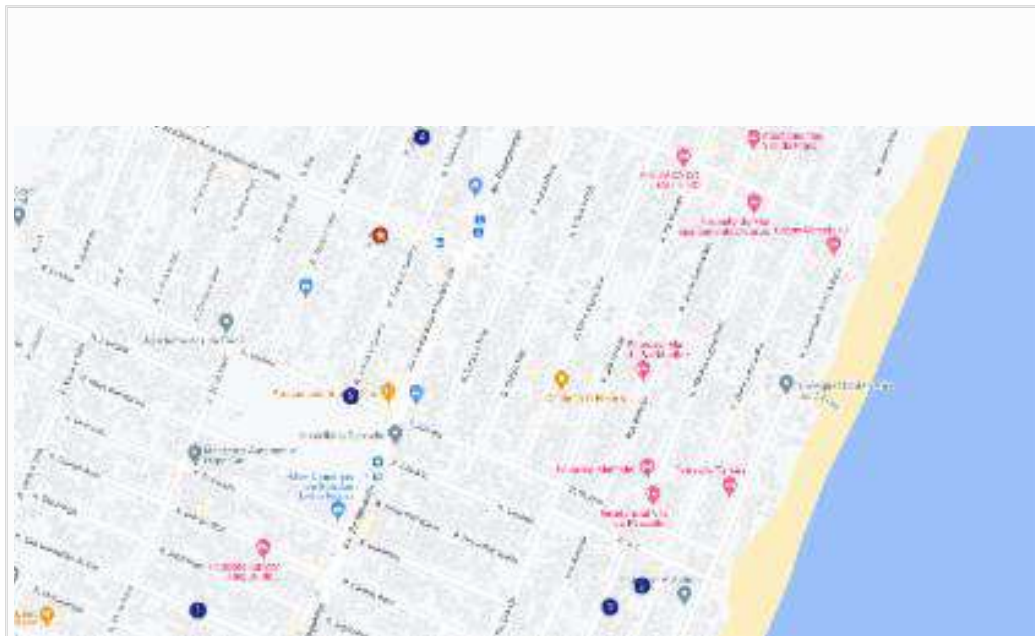
Fachada



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	jan-24
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:		Rua São Sebastião do Caí, 934				
Bairro:	Praia de Mariluz			Cidade:	Imbé	UF: RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)		98,00		Área de Terreno (m²)	300,00	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes:		N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		R\$ 260.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.653,06	
Fonte/ telefone:		Litoral Imóveis		Tel.:	(51) 99272-9292	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.						





Amostra n.º 2				Data	jan-24
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:		Rua Porto Alegre, 100			
Bairro:	Praia de Mariluz		Cidade:	Imbé	UF: RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)		150,00		Área de Terreno (m²)	300,00
N.º dormitórios 4		N.º Suítes: 1		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 324.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 2.160,00	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Conceito - Tel.: (51) 99132-1002		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 05 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					







Amostra n.º 3					Data	jan-24
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:		Rua Taquara, 85				
Bairro:		Praia de Mariluz		Cidade:	Imbé	UF: RS
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15
Área Construída (m²)		130,00		Área de Terreno (m²)		300,00
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	
Valor total (R\$)		R\$ 340.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		2.615,38
Fonte/ telefone:		Imobiliaria Conceito		- Tel.:		(51) 99132-1002
				Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.						



	Amostra n.º 4					Data	jan-24
	Empreendimento:		Unidade Isolada				
	Endereço:		Rua da Integração, 215				
	Bairro:	Mariluz	Cidade:	Imbé	UF:	RS	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Médio		
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15		
	Área Construída (m²)		120,00		Área de Terreno (m²) 300,00		
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas		
	Valor total (R\$)		R\$ 324.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 2.700,00		
	Fonte/ telefone:		Imobiliaria Conceito - Tel.: (51) 99132-1002		Status: Oferta		
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.						



	Amostra n.º 5					Data	jan-24	
	Empreendimento:		Unidade Isolada					
	Endereço:		Rua Estrela					
	Bairro:		Praia de Mariluz		Cidade:	Imbé	UF:	RS
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
	Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		10	
	Área Construída (m²)		100,00		Área de Terreno (m²)		300,00	
	N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 302.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.020,00	
	Fonte/ telefone:		Imobiliaria Suprema		- Tel.: (51) 3683-1111		Status: Oferta	
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 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		
Aval.	Rua Integração, 260	117,00	300,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua São Sebastião do Cai, 934	98,00	300,00	1	2	0	260.000,00	2.653,06	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	2.324,00	2.324,00
2	Rua Porto Alegre, 100	150,00	300,00	1	4	1	324.000,00	2.160,00	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	2.003,48	2.003,48
3	Rua Taquara, 85	130,00	300,00	1	2	1	340.000,00	2.615,38	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	2.373,36	2.373,36
4	Rua da Integração, 215	120,00	300,00	0	0	0	324.000,00	2.700,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.425,76	2.425,76
5	Rua Estrela	100,00	300,00	1	2	0	302.000,00	3.020,00	0,90	1,00	0,98	0,92	1,00	1,00	1,00	2.423,09	2.423,09
Unitário seco médio								2.629,69								2.309,94	2.309,94

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 fator e 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
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			10,45%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.309,94
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.002,92
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.616,96

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2309,94	
Desvio Padrão	176,3199959	
Coefficiente de Variação	7,633103237	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.430,58	0,0522
Limite Inferior (R\$/m²)	2.189,29	-0,0522
Intervalo de Confiabilidade	10,45%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	117,00
Unitário (R\$/m²)	2.309,94
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	270.263,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Area adotada para cálculo (m²)	117,00
Unitário (R\$/m²)	2.307,69
Valor de Mercado para Venda (R\$)	270.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	211.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 270.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	648,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano 4,23% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,33% ao mês	Custo financeiro 7,93% ao ano
Total 1		0,75% ao mês	Total 2 0,64% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,39% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	18	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.			78,15% R\$ 211.000,00