

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 584500025593	Data Solicitação 15/03/2024	
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 Rua Facco	Número 500	Complemento Apto 102 - Edifício Müller	CEP 98125000
Bairro Centro	Município Fortaleza dos Valos		UF RS
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 40814	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 400.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 280.000,00**

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) 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 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) 135.87
19 - Área Comum (em m²) 6.85	20 - Área Total (em m²) 142.72
21 - Área Averbada (em m²) 142.72	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
---	---	---	---	---

CONDOMÍNIO

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

09 - Padrão de Construção

Baixo

10 - Estado de Conservação

Ruim

11 - InfraestruturaInterfone
Jardins**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
Lazer
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 - Fração ideal (em %)**

22.67

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?

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

15 - 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

(55) 99129-3227

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 40.814 do RGI de Cruz Alta - RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. 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.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua Doná Etelvina, S / N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
116,10	R\$ 450.000,00	R\$ 3.875,97	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	

URL

<https://royalplaceimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-centro-em-quinze-de-novembro-rs/227>

AMOSTRA 2

R\$ 500.000,00



Endereço
Rua Mauá, S / N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
90,00	R\$ 500.000,00	R\$ 5.555,56	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

<https://novaaliancaibiruba.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-centro-em-ibiruba-rs/149>

AMOSTRA 3

R\$ 250.000,00



Endereço
Rua Projetada, S / N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
74,00	R\$ 250.000,00	R\$ 3.378,38	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=1043925190283745&set=pcb.1043925470283717>

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua Pedro Bambini, 407 , Maravalha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
107,71	R\$ 450.000,00	R\$ 4.177,89	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

<https://espumosoimoveis.com.br/imoveis/apartamento-maravalha-4/>

AMOSTRA 5

R\$ 380.000,00



Endereço
Rua Pedro Bambini, 407 , Maravalha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
102,87	R\$ 380.000,00	R\$ 3.693,98	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL

<https://espumosoimoveis.com.br/imoveis/apartamento-maravalha-3/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 280.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 400.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 1 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



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação numérica



Vista da rua



Vista da rua



Fachada



Lateral



Lateral



Lateral



Lateral



Fachada



Fachada

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1		Data		abr-24	
Empreendimento: Edifício Residencial					
Endereço:		Rua Doná Etelvina			
Bairro:		Centro		Cidade: Quinze de Novembro	
UF:		RS			
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 10	
Área Privativa (m²)		116,10		Área Total (m²) 123,97	
N.º dormitórios 3		N.º Suítes:		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 450.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 3.875,97	
Fonte/ telefone:		Cassiano Teles - Tel.: 54 9910-73351		Status: Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço					



Amostra n.º 2				Data	abr-24					
Empreendimento:		Edifício Residencial								
Endereço:		Rua Mauá								
Bairro:		Centro		Cidade:		Ibirubá	UF:	RS		
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação			Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5			
Área Privativa (m²)			90,00		Área Total (m²)					
N.º dormitórios			1	N.º Suítes:		1	N.º vagas		0	
Valor total (R\$)			R\$ 500.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			5.555,56		
Fonte/ telefone:		Nova Aliança			- Tel.:		54	9 9136-6603	Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 bwc social, cozinha e área de serviço										

	Amostra n.º 3				Data	abr-24	
	Empreendimento: Edifício Residencial						
	Endereço:		Rua Projetada				
	Bairro:	Centro		Cidade:	Ibirubá	UF:	RS
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	15	
	Área Privativa (m²)		74,00		Área Total (m²)		
	N.º dormitórios		2		N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.378,38
	Fonte/ telefone:		Royal Place Imóveis		- Tel.:	54 99107-3351	Status: Oferta
	Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço						



Amostra n.º 4				Data	abr-24
Empreendimento: Edifício Iluir do Amarante					
Endereço:		Rua Pedro Bambini, 407			
Bairro:		Maravalha		Cidade:	Espumoso
UF:		RS			
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5	
Área Privativa (m²)		107,71		Área Total (m²)	
N.º dormitórios 3		N.º Suítes:		N.º vagas 0	
Valor total (R\$)		R\$ 450.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 4.177,89	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Espumosense - Tel.: 54 98406-5083		Status: Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço					



Amostra n.º 5					Data	abr-24			
Empreendimento:							Edifício Iluir do Amarante		
Endereço:		Rua Pedro Bambini, 407							
Bairro:		Maravalha		Cidade:		Espumoso		UF:	RS
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5			
Área Privativa (m²)		102,87		Área Total (m²)					
N.º dormitórios		3		N.º Suítes:		N.º vagas		0	
Valor total (R\$)		R\$ 380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				3.693,98	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Espumosense		- Tel.:		54 98406-5083		Status: Oferta	
Apartamento contendo: sala de estar, 03 dormitórios, 01 bwc social, cozinha e área de serviço									

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO																		
Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar	Vaga			
Aval.	R. Facco, 500 - Apto. 102	135,87	142,45	0	2	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,78	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Doná Etelvina	116,10	123,97	1	3	0	450.000,00	3.875,97	0,90	1,00	0,98	0,87	1,00	1,00	0,95	2.810,92	2.810,92	
2	Rua Mauá	90,00	-	0	1	1	500.000,00	5.555,56	0,90	0,98	0,95	0,82	1,00	1,00	1,00	3.815,00	3.815,00	
3	Rua Projetada	74,00	-	1	2	0	250.000,00	3.378,38	0,90	1,00	0,93	0,94	1,00	1,00	0,95	2.497,25	2.497,25	
4	Rua Pedro Bambini, 407	107,71	-	0	3	0	450.000,00	4.177,89	0,90	1,00	0,97	0,82	1,00	1,00	1,00	2.993,98	2.993,98	
5	Rua Pedro Bambini, 407	102,87	-	0	3	0	380.000,00	3.693,98	0,90	1,00	0,97	0,82	1,00	1,00	1,00	2.618,87	2.618,87	
								Unitário seco médio	4.136,35								2.947,20	2.947,20

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 fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	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		24,17%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.947,20
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.831,37
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.063,04

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2947,20	
Desvio Padrão	520,5968262	
Coeficiente de Variação	17,66408653	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.303,42	0,1209
Limite Inferior (R\$/m²)	2.590,99	-0,1209
Intervalo de Confiabilidade	24,17%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	135,87
Unitário (R\$/m²)	2.947,20
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	400.437,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Area adotada para cálculo (m²)	135,87
Unitário (R\$/m²)	2.943,99
Valor de Mercado para Venda (R\$)	400.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	280.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 400.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	960,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 12,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,47% ao mês	Inflação média ao ano 2,86% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 9,62% ao ano
Total 1		0,73% ao mês	Total 2 0,77% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,50% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	24	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.			70,00% R\$ 280.000,00