

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 07/05/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente Wilhian schadeck	CPF/CNPJ 088.254.739-90	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alvorada	Número 439	Complemento casa	
Bairro Bairro Alvorada	Município Horizontina	UF RS	CEP 98920000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12634	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Horizontina	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
420,00m²	185,63m²
R\$ 262,93/m²	R\$ 3.202,72/m²
R\$ 110.431,40	R\$ 594.520,84
VALOR DE MERCADO	
R\$ 705.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 493.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Isolado
03 - Indicío de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Desabitado	10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	2
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
3	3
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
3	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
3	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Alumínio	225.68
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0	225.68
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
225.68	0
23 - Face do Imóvel	
Sul	
24 - Cômodos	

		Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum	
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano	
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 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

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
420		14		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
14		30		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
30		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?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Sim		
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
Sim		Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		
Sim		Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
Sim		Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares?		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?		
Sim		Não		

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Alvorada, nº 439 Lote 03 da Quadra 301, Vila Alvorada, Município de Horizontina/RS. Coordenada: 27°38'11.7"S 54°18'04.8"W

Trata-se de residência assobradada, composta de 02 pavimentos, possui área de terreno de 420,00m² e área total construída de 225,68m², sendo que 40,72m² corresponde a área de cobertura leve e 23,10m² corresponde a área da piscina, sobre as quais foi aplicado coeficiente de ponderação. Para efeito de cálculo, foi utilizada a área ponderada resultante, de 185,63m².

Para a ponderação da área equivalente da piscina foi utilizado coeficiente de 0,50 e área de cobertura leve foi utilizado 0,3, conforme recomendações da ABNT NBR 12.721. Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, no subitem 5.7.3 - Coeficientes médios.

Áreas empregadas nos cálculos:

Principal - Área real de 161,86m² x 1,00 = Área ponderada de 161,86m²
Varanda - Área real de 40,72m² x 0,30 = Área ponderada de 12,22m²
Piscina - Área real de 23,10m² x 0,50 = Área ponderada de 11,55m²

Área total real de 225,68m²
Área total ponderada de 185,63m²

Para a determinação do valor da benfeitoria, foi utilizado o coeficiente de padrão construtivo do estudo de edificações de 2007, publicado pelo IBAPE, que melhor se adequa à realidade de mercado do município.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 440.000,00	
	Endereço Rua Ajuricaba, 180 , 27°38'42.1"S 54°18'57.0"W		
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros
	Casa	3	1
	Área privativa	Valor	Qtd. Vagas
	97,90	R\$ 440.000,00	1
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
	5	Médio	Regular
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
407,52	Popular	Terreno Plano	
URL			
https://imobiliariafaccio.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-bairro-panorama-em-horizontina-rs/CA5			
AMOSTRA 2		R\$ 85.000,00	
	Endereço Rua Petrólis, -27°38'15.3"S 54°17'56.8"W , Vila Alvorada		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 85.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	296,07	Popular	Terreno Plano
	URL		
https://imobiliariafaccio.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-bairro-alvorada-em-horizontina-rs/TE55			
AMOSTRA 3		R\$ 85.000,00	
	Endereço Avenida Perimetral, -27°38'08.0"S 54°18'03.5"W , Vila Alvorada		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 85.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	341,60	Popular	Declive de 5% a 10%
	URL		
https://www.zarthimoveis.com.br/imovel/3702343/terreno-venda-horizontina-rs-alvorada			
AMOSTRA 4		R\$ 85.000,00	
	Endereço Rua Timbós, -27°37'20.8"S 54°17'57.8"W , Vila Alvorada		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 85.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	275,00	Popular	Terreno Plano
	URL		
https://imobiliariafaccio.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-horizontina-rs/TE30			
AMOSTRA 5		R\$ 90.000,00	
	Endereço -, -, Bairro Santa Emília		
	Tipo de Imóvel	Valor	
	Terreno - Lote	R\$ 90.000,00	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
	262,50	Popular	Terreno Plano
	URL		
https://imobiliarianelsoncanova.com.br/terreno-urbano/terreno-no-loteamento-esplanada			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122	
1	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050	
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	185,63	R\$ 2.622,90	1,39	0,122	R\$ 3.202,72	R\$ 594.520,84	
1	97,90	R\$ 2.622,90	1,21	0,050	R\$ 3.015,02	R\$ 295.170,81	
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	407,52	R\$ 144.829,19	R\$ 355,39	0,95	0,90	0,99	1,00	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 300,66
2	296,07	R\$ 85.000,00	R\$ 287,09	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 237,71
3	341,60	R\$ 85.000,00	R\$ 248,83	1,00	0,90	0,95	1,11	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 237,38
4	275,00	R\$ 85.000,00	R\$ 309,09	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 264,27
5	262,50	R\$ 90.000,00	R\$ 342,86	0,95	0,90	0,94	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 274,63

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO				
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)	
5	R\$ 262,93	R\$ 184,05	R\$ 341,81	

SANEAMENTO	
------------	--



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando e Medidor de energia



Hidrômetro



Recuo frontal



Sala



Cozinha



Banheiro



Suíte



Closet suíte



Banheiro suíte



Dormitório 01, vista 01



Dormitório 01, vista 02



Dormitório 02



Circulação vertical



Varanda



Banheiro 02



Área de serviço



Fundos do imóvel, vista 01



Fundos do imóvel, vista 02



Garagem



Piscina



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à frente



Croqui do terreno