LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAD1470
CRÉDITO IMOBILIÁRIO PF

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação	
Santander	**28766527_1**	**29/11/2023**	
Empresa responsável	Avaliador responsável		CREA
ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA	**TERESINHA ROCHA NERONE**		**PR-14046/D**
Proponente			CPF/CNPJ
ANDREIA ELIANE NECKEL DE SOUZA			**008.255.080-88**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	CEP
RUA PRCA ISABEL	**236**	**casa**	**99050100**
Bairro	Municipio		UF
PETROPOLIS	**Passo Fundo**		**RS**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**138308**	**09.930-9**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 520.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 365.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
1

05 - Ano Construção
2023

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
2

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
2

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
106.75

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
106.75

21 - Área Averbada (em m²)
106.75

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
SALA DE ESTAR	1	PORCELANATO	PINTURA	GESSO
COZINHA	1	PORCELANATO	CERÂMICO / PINTURA	GESSO
BANHEIRO SOCIAL	2	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO
DORMITÓRIO	3	PORCELANATO	PINTURA	GESSO
SACADA	1	CERÂMICO	PINTURA	LAJE

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
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)
138.8

04 - Testada/Frente (em metros)
8

05 - Fundos (em metros)
8

06 - Lado Direito (em metros)
17.35

07 - Lado Esquerdo (em metros)
17.35

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 habitalidade?
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
Engenheiro da Obra

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Adriano

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(54) 9978-4050

04 - Observações Finais
.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 235.000,00

Endereço
Rua Gaspar Martins, 1878 , Petrópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
70,00	**R$ 235.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-petropolis-bairros-passo-fundo-com-garagem-70m2-venda-RS235000-id-2664273768/

AMOSTRA 2 — R$ 390.000,00

Endereço
Rua Olavo Bilac, 915 , Petrópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
100,00	**R$ 390.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-petropolis-bairros-passo-fundo-com-garagem-100m2-venda-RS390000-id-2642435597/

AMOSTRA 3 — R$ 449.000,00

Endereço
Rua Otávio Rocha, 0 , Petropolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
96,00	**R$ 449.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-petropolis-bairros-passo-fundo-com-garagem-96m2-venda-RS449000-id-2602626497/

AMOSTRA 4 — R$ 550.000,00

Endereço
Rua Antônio Cesário de Rezende, 147 , Petrópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**3**	**3**
Área privativa	Valor		
133,00	**R$ 550.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Regular|Reparos simples**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-petropolis-bairros-passo-fundo-com-garagem-133m2-venda-RS550000-id-2642434278/

AMOSTRA 5 — R$ 595.000,00

Endereço
Petrópolis, 0 , Petrópolis

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**4**	**4**	**3**
Área privativa	Valor		
140,00	**R$ 595.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
6	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-petropolis-bairros-passo-fundo-com-garagem-140m2-venda-RS595000-id-2569216097/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	70,00	R$ 3.357,14	0,95	1,24	1,14	-	-	-	-	-	-	1,380	S	R$ 4.401,21
2	100,00	R$ 3.900,00	0,95	1,24	1,14	-	-	-	-	-	-	1,380	S	R$ 5.112,90
3	96,00	R$ 4.677,08	0,95	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 4.843,12
4	133,00	R$ 4.135,34	0,95	1,24	1,14	-	-	-	-	-	-	1,380	S	R$ 5.421,43
5	140,00	R$ 4.250,00	0,95	1,09	1,04	-	-	-	-	-	-	1,130	S	R$ 4.562,38
		R$ 4.063,91												**R$ 4.868,21**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.868,21**	**R$ 3.407,75**	**R$ 6.328,67**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.868,21**	**R$ 4.586,47**	**R$ 5.149,95**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
411.7565	**8.4581**	**1.53**	**0.1157**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
106,75	**R$ 4.868,21**	**R$ 519.681,15**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 519.681,15**
Fator de liquidez	**0,7020**
Valor de venda forçada	**R$ 365.000,00**

AVALIAÇAO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 520.000,00**
Fator de liquidez	**0,7020**
Valor de venda forçada final	**R$ 365.000,00**

- A fim de não comprometer a operação, o Banco Santander Brasil (S.A) assume o valor mencionado acima para efeito de garantia imobiliária por mera liberalidade, conta e risco. Sendo o Avaliador isento de responsabilidade pelos valores estimados, mantendo-se os dados técnicos por ele elaborados.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Maringá, Sexta-feira, 1 de Dezembro de 2023

TERESINHA ROCHA NERONE

PR-14046/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.

01/12/2023 08:17 28°14'59"S / 52°22'47"W

BANHEIRO SOCIAL 1

01/12/2023 08:17 28°14'59"S / 52°22'46"W

BANHEIRO SOCIAL 1

01/12/2023 08:13 28°14'59"S / 52°22'46"W

DORMITÓRIO 2

01/12/2023 08:13 28°14'59"S / 52°22'46"W

DORMITÓRIO 2

01/12/2023 08:17 28°14'59"S / 52°22'47"W

LATERAL

01/12/2023 08:16 28°14'58"S / 52°22'46"W

LATERAL

01/12/2023 08:17 28°14'59"S / 52°22'47"W

VISTA DA RUA

FRENTE

01/12/2023 08:18 28°14'59"S / 52°22'47"W

IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

01/12/2023 08:18 28°14'59"S / 52°22'47"W

VISTA DA RUA

01/12/2023 08:12 28°14'59"S / 52°22'46"W

COZINHA

01/12/2023 08:12 28°14'58"S / 52°22'47"W

COZINHA

01/12/2023 08:12 28°14'59"S / 52°22'46"W

DORMITÓRIO 1

01/12/2023 08:12 28°14'59"S / 52°22'46"W

DORMITÓRIO 1

01/12/2023 08:11 28°14'59"S / 52°22'47"W

SALA DE ESTAR

01/12/2023 08:16 28°14'59"S / 52°22'46"W

SALA DE ESTAR

01/12/2023 08:13 28°14'59"S / 52°22'46"W

SACADA

01/12/2023 08:13 28°14'59"S / 52°22'46"W

SACADA

01/12/2023 08:16 28°14'59"S / 52°22'46"W

LATERAL

01/12/2023 08:11 28°14'59"S / 52°22'47"W

SALA DE ESTAR

01/12/2023 08:13 28°14'59"S / 52°22'46"W

BANHEIRO SOCIAL 2

01/12/2023 08:13 28°14'59"S / 52°22'46"W

BANHEIRO SOCIAL 2

01/12/2023 08:16 28°14'59"S / 52°22'46"W

FUNDOS

01/12/2023 08:19 28°14'59"S / 52°22'47"W

FACHADA PRINCIPAL

01/12/2023 08:19 28°14'59"S / 52°22'47"W

FACHADA PRINCIPAL

01/12/2023 08:12 28°14'59"S / 52°22'47"W

BANHEIRO SOCIAL 1

01/12/2023 08:12 28°14'59"S / 52°22'47"W

BANHEIRO SOCIAL 1

01/12/2023 08:14 28°14'59"S / 52°22'46"W

DORMITÓRIO 3

01/12/2023 08:14 28°14'59"S / 52°22'46"W

DORMITÓRIO 3