

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010362586	Data Solicitação 24/07/2024
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Alexsander Eufrazio Silva	CPF/CNPJ 042.545.239-55	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Prefeito Gil Ungaretti	Número 45	Complemento	
Bairro Progresso	Município Laguna	UF SC	CEP 88790000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 12696	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 356.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 249.000,00**

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 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 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) 168.1
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 168.1
21 - Área Averbada (em m²) 168.1	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 Lajota	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Esperança/Centro/Campo de Fora

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)

385.6

04 - Testada/Frente (em metros)

17.5

05 - Fundos (em metros)

0

06 - Lado Direito (em metros)

0

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0

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.

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.

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

Não

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

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

Não

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

Sim

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

Sim

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

Não

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

Sim

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.

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.

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.

20 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

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\$ 320.000,00



Endereço
R. Antônio Joaquim de Souza, 401 , Esperança

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

Área privativa	Valor
145,00	R\$ 320.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaplantar.com.br/detalhes-imovel/411-casa-venda-progresso-laguna-sc.html>

AMOSTRA 2

R\$ 380.000,00



Endereço
R. Tomazia Ezaltina de Sousa, SN , Esperança

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

Área privativa	Valor
156,00	R\$ 380.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	Médio	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
450,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.jeffersoncrippa.com.br/detalhes-imovel/13-casa-venda-esperanca-laguna-sc.html>

AMOSTRA 3

R\$ 300.000,00



Endereço
R. Saul Inácio Martins, 08 , Portinho

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	1

Área privativa	Valor
150,00	R\$ 300.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
395,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.imobiliariaplantar.com.br/detalhes-imovel/59-casa-venda-portinho-laguna-sc.html>

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço
R. Allan Kardec, SN , Esperança

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

Área privativa	Valor
220,00	R\$ 450.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://sc.mgfimoveis.com.br/casa-esperanca-venda-venda-sc-laguna-otima-casa-de-alvenaria-contendo-3-298170273>

AMOSTRA 5

R\$ 420.000,00



Endereço

R. Norberto Antônio Vieira, 987, Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

205,00

Valor

R\$ 420.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

400,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-centro-bairros-laguna-com-garagem-205m2-venda-RS420000-id-2726303746/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 356.000,00

Fator de liquidez 0,7000

Valor de venda forçada R\$ 249.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 356.000,00

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 12.696 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Laguna - SC: Terreno com 385,60 m² e Área Construída com 168,10 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 02.04.022.0427.1: Terreno com 385,60 m² e Área Construída com 168,10 m².
- Para fins de cálculos foi adotada a Área Construída com 168,10 m² e Terreno com 385,60 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$ 190.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$2.000,00 a R\$2.500,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- 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, Segunda-feira, 29 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



Vista da Rua 1



Vista da Rua 2



Vizinho Direito



Vizinho Esquerdo



Vizinho Frontal



Identificação Numérica



Medidor de Água



Medidor de Luz

OS: 0010362586

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: RUA PREFEITO GIL UNGARETTI, 45

Andar:

Complemento: CASA

CEP: 88790-000

Bairro:PROGRESSO

Cidade: Laguna - SC

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

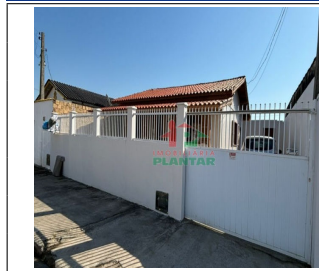
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 168,10Unitário ($R\$/m^2$): 2.117,35Valor ($R\%$): 355.926,92Valor adotado ($R\%$):
356.000,00

OS: 0010362586

Elemento Comparativo 1



Endereço: R. Antônio Joaquim de Souza, 401				
CEP: 88790-000	Bairro: Esperança	Cidade: Laguna - SC		
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: Imobiliária Plantar		Contato:	Telefone: (48) 9981-64614	
Área Construída: 145,00 m²	Data: 26/07/2024	Valor:R\$ 320.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ANOMTNygD0				

Elemento Comparativo 2



Endereço: R. Tomazia Ezaltina de Sousa, S/N				
CEP: 88790-000	Bairro: Esperança	Cidade: Laguna - SC		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária:	Contato: Jefferson Crippa	Telefone: (48) 9913-90618		
Área Construída: 156,00 m²	Data: 26/07/2024	Valor: R\$ 380.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QNOMTNygD0				

Elemento Comparativo 3



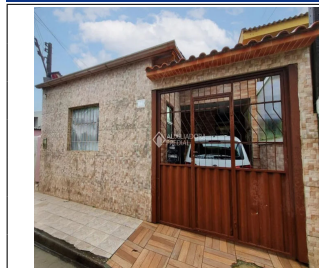
Endereço: R. Saúl Inácio Martins, 08				
CEP: 88790-000		Bairro: Portinho		Cidade: Laguna - SC
Nº vagas: 1		Nº dormitórios: 3		Nº suítes: 0
		Nº banheiros: 2		Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Plantar		Contato:		Telefone: (48) 9981-64614
Área Construída: 150,00 m²		Data: 26/07/2024		Valor:R\$ 300.000,00
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gNOMTNygD0				

Elemento Comparativo 4



Endereço: R. Allan Kardec, S/N				
CEP: 88790-000	Bairro: Esperança	Cidade: Laguna - SC		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
Imobiliária: Otimiza Imóveis	Contato:	Telefone: (48) 9999-99999		
Área Construída: 220,00 m²	Data: 26/07/2024	Valor:R\$ 450.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wNOMTNygD0				

Elemento Comparativo 5



Endereço: R. Norberto Antônio Vieira, 987				
CEP: 88790-000	Bairro: Centro	Cidade: Laguna - SC		
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: Auxiliadora Predial		Contato:	Telefone: (48) 9881-22888	
Área Construída: 205,00 m²	Data: 26/07/2024	Valor:R\$ 420.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A00MTNygD0				

Cálculo do Valor do Imóvel

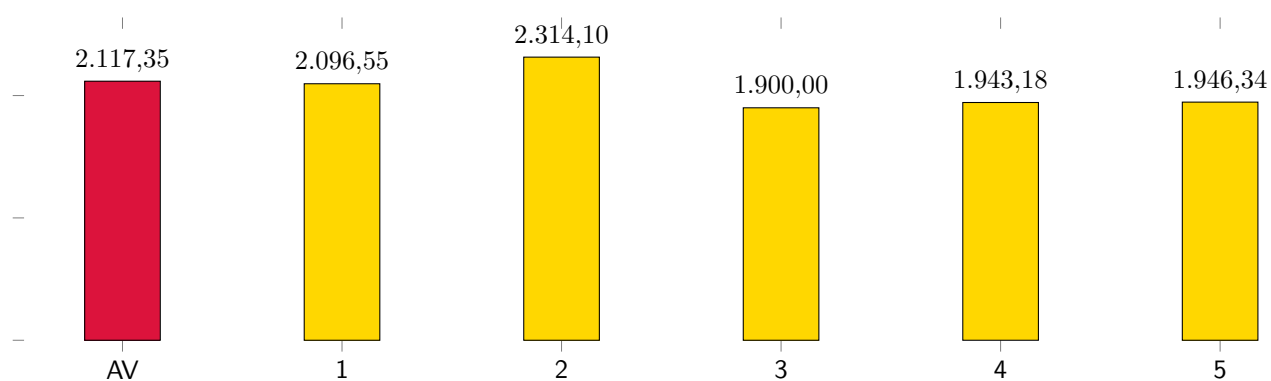
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	320.000,00	145,00	0,95	2.096,55	40	1,0815	1,0000	0,9637	1,0639	1,0000	1,0000	126,22	2.222,77	1,0602	2.222,77
2	380.000,00	156,00	0,95	2.314,10	40	0,9825	1,0000	0,9815	0,8715	1,0000	1,0000	-356,28	1.957,82	0,8460	1.957,82
3	300.000,00	150,00	0,95	1.900,00	40	1,0815	1,0000	0,9719	0,9205	1,0000	1,0000	-142,38	1.757,62	0,9251	1.757,62
4	450.000,00	220,00	0,95	1.943,18	40	1,1355	1,0000	1,0342	1,1165	1,0000	1,0000	398,14	2.341,32	1,2049	2.341,32
5	420.000,00	205,00	0,95	1.946,34	40	1,0815	1,0000	1,0509	1,1019	1,0000	1,0000	360,89	2.307,23	1,1854	2.307,23
AV		168,10													2.117,35

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\$)
2.117,35	251,25	2.752,56	1.482,15	11,87	16,27	355.926,92

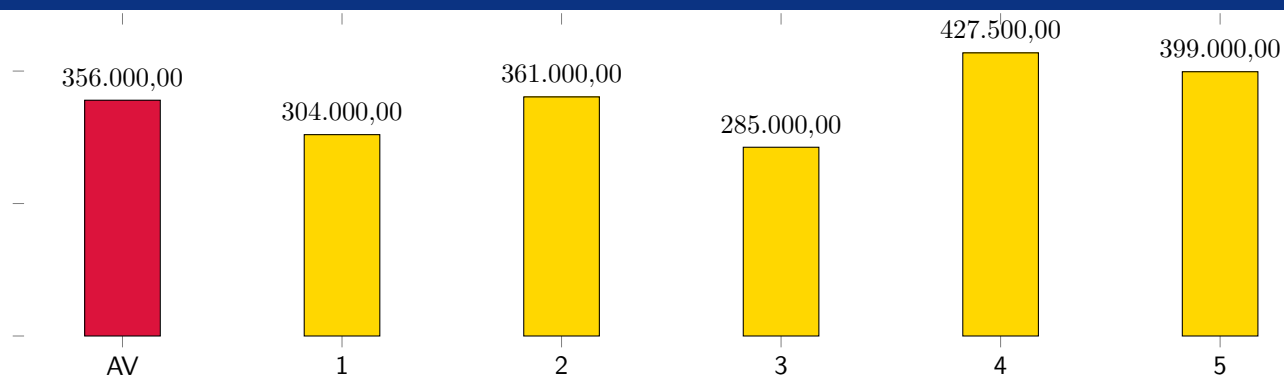
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 356.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta