

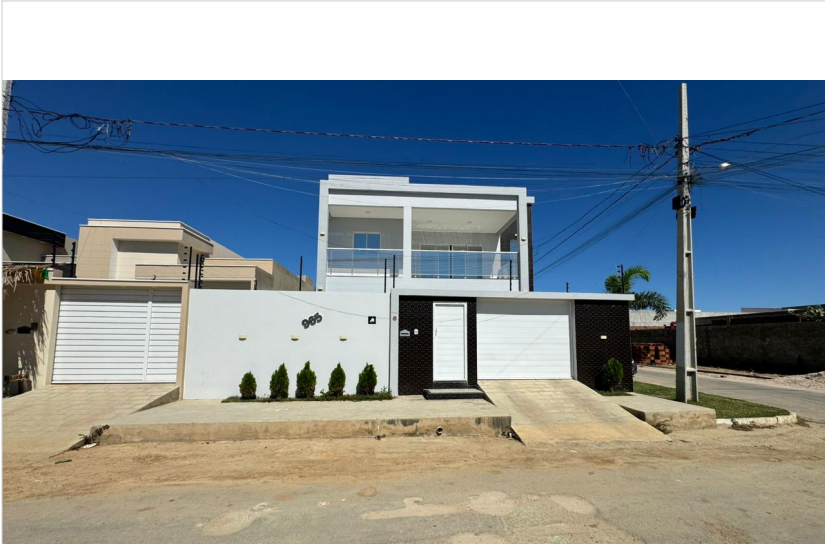
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 07/08/2024
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente MARIA GILVANETE RODRIGUES DA SILVA	CPF/CNPJ 082.353.164-39	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Padre Francisco Paulo Licarião	Número 965	Complemento LOT JARDIM CEL. MIGUEL SATYRO I, QD 54, LT 23-C	
Bairro Jatobá	Município Patos	UF PB	CEP 58707300
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 66.212	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI PATOS/PB	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
231,00m²	288,65m²
R\$ 294,08/m²	R\$ 4.228,37/m²
R\$ 67.933,19	R\$ 1.220.517,99
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 1.288.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 902.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	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 Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 4	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 288.65
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 288.65
21 - Área Averbada (em m²) 288.65	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel
Leste

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Clínicas/Hospitais

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-alto

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

231

04 - Testada/Frente (em metros)

11

05 - Fundos (em metros)

11

06 - Lado Direito (em metros)

21

07 - Lado Esquerdo (em metros)

21

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?

Não

08 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Não

10 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Sim

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

Não

13 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

14 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

18 - Observações

Inconclusivo, visto que não foi realizada a vistoria interna no imóvel.

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

Sim

20 - 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

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Padre Francisco Paulo Licarião, nº 965, Jatobá, Município de Patos - PB. Coordenadas: 7°02'58.1"S 37°16'19.7"W.

Dados extraídos da Matrícula nº 66.212 do Registro de Imóveis da Comarca de Patos - PB, IPTU com inscrição nº 31.003.108.0026.000.0 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de terreno de 231,00m² e área total construída, averbada, de 288,65m², conforme verificações realizadas "in loco", durante a vistoria.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Não foi possível obter a informação sobre regime de ocupação, sendo assim foi adotado como ocupado.

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\$ 130.000,00



Endereço
Monte Castelo, 0 , Monte Castelo

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

Área privativa	Valor
90,00	R\$ 130.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
45	Baixo	Reparo importantes

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.patosimoveis.com/imovel/casa-patos-2-quartos-90-m/CA0152-CA9X>

AMOSTRA 2

R\$ 180.000,00



Endereço
Monte Castelo, 0 , Monte Castelo

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

Área privativa	Valor
80,00	R\$ 180.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
18	Baixo	Nova Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.patosimoveis.com/imovel/casa-patos-3-quartos-80-m/CA0327-CA9X>

AMOSTRA 3

R\$ 120.000,00



Endereço
Rua Ismael Tibiri, 0 , Maternidade

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 120.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maternidade-bairros-patos-336m2-venda-RS120000-id-2658495703/>

AMOSTRA 4

R\$ 75.000,00



Endereço
Rua José Mesquita, 0 , Bivar Olinto

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 75.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bivar-olinto-bairros-patos-250m2-venda-RS75000-id-2690982153/>

AMOSTRA 5

R\$ 100.000,00



Endereço
Rua Tabelião Aldo Sátiro Xavier, 0 , Salgadinho

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00

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

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-salgadinho-bairros-patos-300m2-venda-RS100000-id-2712751111/>

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		Regular	70	0,00	0,000	20	0,000
1	45	Reparo importantes	70	64,29	0,775	20	0,620
2	18	Nova Regular	70	25,71	0,149	20	0,119
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	288,65	R\$ 1.595,61	2,65	0,000	R\$ 4.228,37	R\$ 1.220.517,99	
1	90,00	R\$ 1.595,61	0,91	0,620	R\$ 551,76	R\$ 49.658,57	
2	80,00	R\$ 1.595,61	1,25	0,119	R\$ 1.757,17	R\$ 140.573,24	
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	250,00	R\$ 80.341,43	R\$ 321,37	1,00	0,90	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 295,01
2	125,00	R\$ 39.426,76	R\$ 315,41	1,00	0,90	1,00	0,93	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 264,00
3	360,00	R\$ 120.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	1,00	1,05	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 315,00
4	250,00	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00	1,00	0,90	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 275,40
5	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,90	1,00	1,07	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 321,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 294,08	R\$ 205,86	R\$ 382,31

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 294,08	R\$ 277,26	R\$ 310,90
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
24.5808	8.3584	1.53	0.1144

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
231,00	R\$ 294,08	R\$ 67.933,19
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
288,65	R\$ 4.228,37	R\$ 1.220.517,99

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.288.451,18
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.288.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 902.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.288.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 9 de Agosto de 2024

**Marcos Fortunato Taveira**
5.068.999.408

- 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 do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Ident. do avaliando



Energia



Hidrômetro



Logradouro principal



Logradouro principal



Placa da rua lateral



Logradouro lateral



Vizinho frontal



Ident. vizinho frontal



Vizinho à direita



Ident. vizinho à direita



Vizinho dos fundos



Ident. vizinho dos fundos



Croqui de localização