

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010379186	Data Solicitação 20/02/2025
Empresa responsável MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	Avaliador responsável Marcos Fortunato Taveira	CREA 5.068.999.408
Proponente KEILA VANESSA SILVA	CPF/CNPJ 067.923.544-22	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua das Frésias	Número 152	Complemento Quadra 24, Lote 05	
Bairro Jardins	Município São Gonçalo do Amarante	UF RN	CEP 59293621
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19.626	Núm. Registro de Imóveis 1º	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****200,00m²****R\$ 170,58/m²****R\$ 34.115,00****ÁREA CONSTRUÍDA****89,25m²****R\$ 1.724,42/m²****R\$ 153.904,60****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 188.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 132.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
0		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Baixo		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		89.25		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		89.25		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
89.25		0		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Anti-Pó	Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo

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

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

200

04 - Testada/Frente (em metros)

10

05 - Fundos (em metros)

10

06 - Lado Direito (em metros)

20

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20

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

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

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

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

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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?

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

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

Sim

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Imóvel residencial, situado á Rua das Frésias, nº 152, Jardins, Município de São Gonçalo do Amarante - RN. Coordenada de localização: 5°44'56.9"S 35°18'23.9"W

Dados extraídos dos documentos disponibilizados e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme documentos, o avaliando trata-se do número 152 da citada via, entretanto, no local ele está identificado sob nº 2405. Seguindo por lógica, a numeração corresponde ao números da quadra (24) e do lote (05), além disso, é possível verificar o sequencial numérico das demais residências no mesmo lado do logradouro, que apresentam variação de dez em dez números.

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\$ 45.000,00



Endereço
Jardins, 0 , Jardins

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 45.000,00

Área do terreno
200,00

Padrão terreno
Popular

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardins-bairros-sao-goncalo-do-amarante-200m2-venda-RS45000-id-2742929955/>

AMOSTRA 2

R\$ 46.990,00



Endereço
Rua Estevam Machado de Miranda, 156 , Jardins

Tipo de Imóvel
Terreno - Lote

Valor
R\$ 46.990,00

Área do terreno
330,00

Padrão terreno
Popular

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardins-bairros-sao-goncalo-do-amarante-330m2-venda-RS46990-id-2750935509/>

AMOSTRA 3

R\$ 140.000,00



Endereço
Rua Bela Vista, 0 , Jardins

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
61,00

Valor
R\$ 140.000,00

Idade aparente
20

Padrão de acabamento
Mínimo

Estado de conservação
Regular

Área do terreno
402,00

Padrão terreno
Popular

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardins-sao-goncalo-do-amarante-rn-61m2-id-2635392402/>

AMOSTRA 4

R\$ 160.000,00



Endereço
Rua Francisco Canindé Santiago, 0 , Jardins

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
49,00

Valor
R\$ 160.000,00

Idade aparente
1

Padrão de acabamento
Baixo

Estado de conservação
Nova(até 5 anos)

Área do terreno
200,00

Padrão terreno
Popular

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardins-sao-goncalo-do-amarante-rn-49m2-id-2761011168/>

AMOSTRA 5

R\$ 220.000,00



Endereço
Rua José Lucas de Barros, 107 , Jardins

Tipo de Imóvel
Casa

Qtd. Quartos
2

Qtd. Banheiros
1

Qtd. Vagas
1

Área privativa
90,00

Valor
R\$ 220.000,00

Idade aparente
1

Padrão de acabamento
Baixo

Estado de conservação
Nova(até 5 anos)

Área do terreno
200,00

Padrão terreno
Popular

Topografia
Terreno Plano

URL
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardins-sao-goncalo-do-amarante-rn-90m2-id-2723165146/>

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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1							
2							
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
4	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
5	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	89,25	R\$ 1.963,66	1,05	0,164	R\$ 1.724,42	R\$ 153.904,60
1						
2						
3	61,00	R\$ 1.963,66	0,78	0,164	R\$ 1.280,46	R\$ 78.108,27
4	49,00	R\$ 1.963,66	1,20	0,006	R\$ 2.342,25	R\$ 114.770,43
5	90,00	R\$ 1.963,66	1,05	0,006	R\$ 2.049,47	R\$ 184.452,47

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	200,00	R\$ 45.000,00	R\$ 225,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 202,50
2	330,00	R\$ 46.990,00	R\$ 142,39	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 135,84
3	402,00	R\$ 61.891,73	R\$ 153,96	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 151,03
4	200,00	R\$ 45.229,57	R\$ 226,15	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 203,53
5	200,00	R\$ 35.547,53	R\$ 177,74	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 159,96

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 170,58	R\$ 119,40	R\$ 221,75

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 170,58	R\$ 149,47	R\$ 191,68
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
30.8469	18.0841	1.53	0.2475

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 170,58	R\$ 34.115,00
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
89,25	R\$ 1.724,42	R\$ 153.904,60

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 188.019,60
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 188.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 132.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 188.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 25 de Fevereiro de 2025

**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



placa



logradouro



logradouro



vizinho



vizinho frontal



vizinho frontal