LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAH0989
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010105732**	**26/09/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
LAURIDES FARIAS SOUZA		**737.393.249-53**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Leopoldo Arruda	**456**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
São Luiz	**Curitibanos**	**SC**	**89520000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Galpão Industrial ou Logístico	**30.144**	**CRI de Curitibanos**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
360,00m²	262,50m²
R$ 358,56/m²	R$ 1.112,81/m²
R$ 129.080,80	R$ 292.113,71

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 421.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 307.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Galpão

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Ruim

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Outro - Alumínio/Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
262.5

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
262.5

21 - Área Averbada (em m²)
262.5

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 comercial	1	Cerâmico	Pintura/Cerâmico	Madeira
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	PVC
Lavabo	2	Cerâmico	Cerâmico	PVC
Escritório	1	Cerâmico	Pintura	Telha aparente

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepipedo

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
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

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)
360

04 - Testada/Frente (em metros)
12

05 - Fundos (em metros)
12

06 - Lado Direito (em metros)
30

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30

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?
Não

05 - Observações
Não foi apresentado IPTU, somente boleto cobrança

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

10 - Observações
Conforme verificado que o estado de conservação é "Entre regular e reparos simples", considerado nos cálculos avaliatórios, no local apresenta sinais de umidade ascendentes, infiltração, deslocamento do forro e divisórias em madeira. Este fato não compromete a garantia do imóvel, visto seu custo e a facilidade para solução do problema.

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

O Galpão possui algumas divisórias internas em madeira, isto representa aproximadamente 8% do 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 habitalidade?

Sim

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

Sim

19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Laurides Farias Souza

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(49) 98828-3131

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 30.144 do 1ºCRI de Curitibanos.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 170.000,00



Endereço
Rua Cel Virgilio Pereira, s/n , São Luiz

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 170.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
421,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://claudineiimoveis.com.br/pt/imovel/40108259

AMOSTRA 2 — R$ 180.000,00



Endereço
Rua Napoleão Sbravatti, S/N , São Luiz

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
487,50	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://imovago.com.br/imovel/40120554

AMOSTRA 3 — R$ 140.000,00



Endereço
Rua Manoel Francisco de Almeida, S/N , São Luiz

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 140.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://brunanogueiraimoveis.com.br/vende-se-terreno-proximo-a-casan-no-bairro-sao-luiz-no-municipio-de-curitibanos-sc

AMOSTRA 4 — R$ 150.000,00



Endereço
Rua Carlos Goeten, S/N , São Luiz

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
400,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.ribeirocorretordeimoveis.com.br/imovel/3062814/lote-venda-curitibanos-sc-bom-jesus?Mobile=1

AMOSTRA 5 — R$ 150.000,00



Endereço
Rua Manoel Rodrigues de Lima, S/N , Bom Jesus

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.jgoettenimoveis.com.br/imoveis.html?titulo=terreno-0-quartos-bom-jesus-curitibanos-venda-360m2&imovel=151

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|Reparos simples	60	25,00	0,081	1	0,222
1							
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	262,50	R$ 1.430,42	1,00	0,222	R$ 1.112,81	R$ 292.113,71
1						
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	421,00	R$ 170.000,00	R$ 403,80	1,00	0,90	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 370,69
2	487,50	R$ 180.000,00	R$ 369,23	1,00	0,90	1,00	1,04	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R$ 345,60
3	360,00	R$ 140.000,00	R$ 388,89	1,00	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 353,50
4	400,00	R$ 150.000,00	R$ 375,00	1,00	0,90	1,00	1,02	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 344,25
5	360,00	R$ 150.000,00	R$ 416,67	1,00	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 378,75

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 358,56**	**R$ 250,99**	**R$ 466,13**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 358,56**	**R$ 348,00**	**R$ 369,12**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.436	**4.305**	**1.53**	**0.0589**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
360,00	**R$ 358,56**	**R$ 129.080,80**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
262,50	**R$ 1.112,81**	**R$ 292.113,71**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 421.194,50**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 421.000,00**
Fator de liquidez	**0,7290**
Valor de venda forçada	**R$ 307.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 421.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 2 de Outubro de 2024



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
SP-78196/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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Acesso escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Banheiro social



Banheiro social



Banheiro social



Banheiro social



Banheiro social



Lavabo 01



Lavabo 01



Lavabo 01



Lavabo 02



Lavabo 02



Lavabo 02



Lavabo 02



Lavabo 02



Lateral



Lateral



Croqui de amostras