LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAH8895
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010373819**	**12/11/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP	**Marcos Fortunato Taveira**	**5.068.999.408**
Proponente		CPF/CNPJ
FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUSA PEREIRA		**036.678.883-33**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
162,78	**458**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Boa Vista	**Maracaçumé**	**MA**	**65289000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Casa	**1732**	**CRI de Maracaçumé**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
438,87m²	**162,78m²**
R$ 67,94/m²	**R$ 597,29/m²**
R$ 29.818,39	**R$ 97.226,39**

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 127.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 89.000,00

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)
48

05 - Ano Construção

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
0

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
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
162.78

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
162.78

21 - Área Averbada (em m²)
162.78

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
Fossa
Iluminação Pública

03 - Tipo de Pavimentação
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola

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)

438.87

04 - Testada/Frente (em metros)

9.22

05 - Fundos (em metros)

9.22

06 - Lado Direito (em metros)

47.6

07 - Lado Esquerdo (em metros)

47.6

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

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

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

Não

06 - Observações

Não foi possível verificar se as metragens que constam no documento municipal, estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa 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?

Não

10 - Observações

Não foi possível verificar, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Não

12 - Observações

Não foi possível verificar, visto que, foi realizado apenas vistoria externa.

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

O avaliando possui área de terreno de 438,87m² e área total construída, averbada, de 167,78m², conforme dados documentados.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Devido à escassez de ofertas no município, 02 dos 03 comparativos foi coletado na cidade vizinha, Município de Governador Nunes Freire.

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 I 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$ 68.000,00



Endereço
-, -/Próxima de escola posto de saúde e superação , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**0**	**0**	**0**

Área privativa	Valor
50,00	**R$ 68.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	**Mínimo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
392,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://ma.mgfimoveis.com.br/vende1se1casa1em1maracacume1venda1ma1maracacume-297274130

AMOSTRA 2 — R$ 25.000,00



Endereço
-, -/Rua paralela as do SIMPROEMMA , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 25.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/terrenos/vende-se-dois-terrenos-juntos-1342528741?lis=listing_1100

AMOSTRA 3 — R$ 25.000,00



Endereço
Rua Alto São José, - , Centro

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 25.000,00**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
142,50	**Popular**	**Terreno Plano**

Contato	Telefone Contato
Proprietário - Evandro Lima	**(98) 85532968**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**I**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	48	Regular	70	68,57	0,025	20	0,471
1	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
2							
3							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	162,78	R$ 1.684,91	0,67	0,471	R$ 597,29	R$ 97.226,39
1	50,00	R$ 1.684,91	0,67	0,370	R$ 711,20	R$ 35.560,03
2						
3						

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	392,00	R$ 32.439,97	R$ 82,76	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 72,25
2	200,00	R$ 25.000,00	R$ 125,00	0,80	0,90	0,91	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,510	S	R$ 57,37
3	142,50	R$ 25.000,00	R$ 175,44	0,80	0,90	0,87	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,470	S	R$ 74,21

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
3	**R$ 67,94**	**R$ 47,56**	**R$ 88,33**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
3	**R$ 67,94**	**R$ 57,90**	**R$ 77,99**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
9.2052	**13.5484**	**1.89**	**0.2957**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
438,87	**R$ 67,94**	**R$ 29.818,39**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
162,78	**R$ 597,29**	**R$ 97.226,39**

QUADRO DE RESUMO

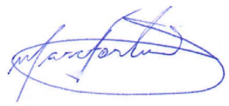
Valor de avaliação	**R$ 127.044,78**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 127.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 89.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 127.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 21 de Novembro 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, vista 01



Fachada do avaliando, vista 02



Identificação do avaliando



Logradouro 01, vista 01



Logradouro 01, vista 02



Logradouro 02, vista 01



Logradouro 02, vista 02



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita