# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG1603
# RENEGOCIAÇÃO CI

## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° do Pedido | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | **0010320938** | **24/07/2024** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA** | **Rynaldo de Oliveira Roça Junior** | **SP-78196/D** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **Carmen Lucia Kegles De Araujo** | | **442.582.910-72** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Rua Gonçalves Chaves** | **453** | **Sala 03 do Conjunto Comercial Edifício Córdova** | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Centro** | **Pelotas** | **RS** | **96015560** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | IPTU |
| **Sala Comercial** | **39.673** | **2** | |

## RESUMO



**METODOLOGIA APLICADA**

**Outra**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**II**

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

**VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA**

**R$ 165.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 118.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

### IMÓVEL AVALIADO

**01 - Tipo do Imóvel Avaliado**
Sala Comercial

**02 - Tipo de Implantação**
Condomínio

**03 - Indício de Ocupação do Imóvel**
Habitado

**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
15

**05 - Ano Construção**

**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
Regular

**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**
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**
Alumínio

**18 - Área Privativa (em m²)**
48.58

**19 - Área Comum (em m²)**
19.73

**20 - Área Total (em m²)**
68.31

**21 - Área Averbada (em m²)**
48.58

**22 - Área não Averbada (em m²)**
0

**23 - Face do Imóvel**

**24 - Cômodos**

| Tipo de cômodo | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |

### CONDOMÍNIO

**01 - N° Andares/Pavimentos**
5

**02 - Unidades por Andar**
2

**03 - N° Total de Unidades**
10

**04 - N° de Elevadores**
0

**05 - Valor do Condomínio**

**06 - Pagamento do Condomínio**

**07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos**

**08 - Uso do Edifício**
Comercial

**09 - Padrão de Construção**
Normal

**10 - Estado de Conservação**
Bom

**11 - Infraestrutura**
TV a Cabo
TV Satélite

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**01 - Região**
Comercial

**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**
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 - Fração ideal (em %)**
7.02

## 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**

No IPTU consta área de 58,16 m² e na matrícula consta área averbada de 48,58 m², utilizada nos cálculos avaliatórios.

**06 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Não

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

**11 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Não

**12 - Observações**

O imóvel possui uso comercial.

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

Sim

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

Sim

**15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?**

Sim

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

Sim

**17 - 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**

Dados obtidos da matrícula 39.673 do 2ºCRI de Pelotas.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

## AMOSTRAS

### AMOSTRA 1 — R$ 210.000,00



Endereço
**Rua Marechal Deodoro, 1400 , Centro**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Sala Comercial** | **0** | **0** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **44,00** | **R$ 210.000,00** | **R$ 4.772,73** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **15** | **Médio** | **Regular** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-pelotas-44m2-venda-RS210000-id-2700040338/**

### AMOSTRA 2 — R$ 180.000,00



Endereço
**Rua Professor Doutor Araújo, 611 , Centro**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Sala Comercial** | **0** | **0** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **60,00** | **R$ 180.000,00** | **R$ 3.000,00** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **15** | **Médio** | **Nova\|Regular** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-pelotas-60m2-venda-RS180000-id-2700041782/**

### AMOSTRA 3 — R$ 199.900,00



Endereço
**Rua Quinze de Novembro, 160 , Centro**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Sala Comercial** | **0** | **0** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **32,04** | **R$ 199.900,00** | **R$ 6.239,08** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **2** | **Médio** | **Nova\|Regular** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-pelotas-com-garagem-32m2-venda-RS199900-id-2700218805/**

### AMOSTRA 4 — R$ 160.000,00



Endereço
**Rua Andrade Neves, 1109 , Centro**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Sala Comercial** | **0** | **0** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **56,00** | **R$ 160.000,00** | **R$ 2.857,14** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **15** | **Médio** | **Regular** |

URL
**https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-pelotas-56m2-venda-RS160000-id-2719547851/**

### AMOSTRA 5 — R$ 145.000,00



Endereço
**Rua Marechal Deodoro, S/N , Centro**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| **Sala Comercial** | **0** | **0** | **0** |

| Área privativa | Valor | Valor unitário (R$/m²) |
|---|---|---|
| **43,00** | **R$ 145.000,00** | **R$ 3.372,09** |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| **15** | **Médio** | **Regular** |

URL
**https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-rs-pelotas-centro-43m2-RS145000/id-18038899/#listPic&Maps**

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| Metodologia | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
|---|---|---|
| **Outra** | **III** | **II** |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | **R$ 165.000,00** |
| Fator de liquidez | **0,7152** |
| Valor de venda forçada | **R$ 118.000,00** |

### AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | **R$ 165.000,00** |

### COMENTÁRIOS

O imóvel objeto da avaliação trata-se de um conjunto comercial, com mais de 20 anos,  localizado no térreo, e de fundos.

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 4 de Setembro 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 do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Logradouro



Logradouro




Identificação do edifício.




Croqui de amostras

## ELEMENTOS COMPARATIVOS



| Amostra n.º 1 | | | | | Data | jul-24 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Residencial | | | | | |
| Endereço: | Rua Marechal Deodoro, 1400 | | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: | Pelotas | UF: | RS |
| Tipo: | Sala Comercial | | Padrão de construção: | Médio | | |
| Estado de conservação | Regular | | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| Área Privativa (m²) | 44,00 | | Área Total (m²) | - | | |
| N.º dormitórios | 0 | N.º Suítes: 0 | N.º vagas | 0 | | |
| Valor total (R$) | R$ 210.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 4.772,73 | | |
| Fonte/ telefone: | Proper Imobiliaria | - Tel.: 53 99218-5984 | Status: | Oferta | | |
| Loja contendo: sala comercial | | | | | | |



| Amostra n.º 2 | | | | | Data | jul-24 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Residencial | | | | | |
| Endereço: | Rua Professor Doutor Araújo, 611 | | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: | Pelotas | UF: | RS |
| Tipo: | Sala Comercial | | Padrão de construção: | Médio | | |
| Estado de conservação | Regular | | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| Área Privativa (m²) | 60,00 | | Área Total (m²) | - | | |
| N.º dormitórios | - | N.º Suítes: - | N.º vagas | - | | |
| Valor total (R$) | R$ 180.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 3.000,00 | | |
| Fonte/ telefone: | Proper Imobiliaria | - Tel.: 53 99218-5984 | Status: | Oferta | | |
| Loja contendo: sala comercial, cozinha e lavabo. | | | | | | |



| Amostra n.º 3 | | | | | Data | jul-24 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Residencial | | | | | |
| Endereço: | Rua Quinze de Novembro, 160 | | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: | Pelotas | UF: | RS |
| Tipo: | Sala Comercial | | Padrão de construção: | Médio | | |
| Estado de conservação | Entre novo e regular | | Idade Aparente (anos): | 2 | | |
| Área Privativa (m²) | 32,04 | | Área Total (m²) | | | |
| N.º dormitórios | | N.º Suítes: | N.º vagas | | | |
| Valor total (R$) | R$ 199.900,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 6.239,08 | | |
| Fonte/ telefone: | Re/Max | - Tel.: 53 99106-4000 | Status: | Oferta | | |
| Loja contendo: sala comercial e lavabo. | | | | | | |




| Amostra n.º 4 | | | | | Data | jul-24 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Residencial | | | | | |
| Endereço: | Rua Andrade Neves,1109 | | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: | Pelotas | UF: | RS |
| Tipo: | Sala Comercial | | Padrão de construção: | Médio | | |
| Estado de conservação | Regular | | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| Área Privativa (m²) | 56,00 | | Área Total (m²) | - | | |
| N.º dormitórios | 0 | N.º Suítes: 0 | N.º vagas | 0 | | |
| Valor total (R$) | R$ 160.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 2.857,14 | | |
| Fonte/ telefone: | Casarão imóveis | - Tel.: 53 98117-1800 | Status: | Oferta | | |
| Loja contendo: sala comercial | | | | | | |




| Amostra n.º 5 | | | | | Data | jul-24 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Residencial | | | | | |
| Endereço: | Rua Marechal Deodoro | | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: | Pelotas | UF: | RS |
| Tipo: | Sala Comercial | | Padrão de construção: | Médio | | |
| Estado de conservação | Regular | | Idade Aparente (anos): | 15 | | |
| Área Privativa (m²) | 43,00 | | Área Total (m²) | - | | |
| N.º dormitórios | 0 | N.º Suítes: 0 | N.º vagas | 0 | | |
| Valor total (R$) | R$ 145.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 3.372,09 | | |
| Fonte/ telefone: | Proper Imobiliaria | - Tel.: 53 99218-5984 | Status: | Oferta | | |
| Loja contendo: sala comercial e lavabo. | | | | | | |

## PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

| Nº | Endereço | Área Privativa (m²) | Área Total (m²) | Vagas | Dorm | Suítes | Preço Pedido (R$) | Unitário (R$/m²) | Fatores de Ajustes | | | | | | | Unit.Homg (R$/m²) | Unit.Saneado (R$/m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Oferta | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Andar | Vaga | | |
| *Aval.* | *Rua Gonçalves Chaves, 453* | *48,58* | *68,31* | *0* | *0* | *0* | - | - | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *0,83* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | - | - |
| 1 | Rua Marechal Deodoro, 1400 | 44,00 | - | 0 | 0 | 0 | 210.000,00 | 4.772,73 | 0,90 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.242,61 | 4.242,61 |
| 2 | Rua Professor Doutor Araújo, 611 | 60,00 | - | - | - | - | 180.000,00 | 3.000,00 | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.772,21 | 2.772,21 |
| 3 | Rua Quinze de Novembro, 160 | 32,04 | - | 0 | 0 | 0 | 199.900,00 | 6.239,08 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.415,68 | 4.415,68 |
| 4 | Rua Andrade Neves,1109 | 56,00 | - | 0 | 0 | 0 | 160.000,00 | 2.857,14 | 0,90 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.617,52 | 2.617,52 |
| 5 | Rua Marechal Deodoro | 43,00 | - | 0 | 0 | 0 | 145.000,00 | 3.372,09 | 0,90 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.974,00 | 2.974,00 |
| | | | | | | | Unitário seco médio | 4.048,21 | | | | | | | | 3.404,41 | 3.404,41 |

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatore analisados | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0 | 2 |
| | | **Total** | 8 |

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| *Pontos Mínimos* | 10 | 6 | 4 |
| *Itens obrigatórios* | 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4 no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |
| **QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:** | | | **Grau II** |

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| *Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa* | ≤30% | ≤40% | ≤50% |

| | |
|---|---|
| Intervalo de confiança | 34,40% |
| **QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:** | **Grau III** |

**Comentários:**

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---|---|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²) | 3.404,41 |
| Limite Superior (R$/m²) (+30%) | 4.425,73 |
| Limite Inferior (R$/m²) (-30%) | 2.383,08 |

| SANEAMENTO | | |
|---|---|---|
| Número de elementos saneados | 5 | |
| Unitário Médio Saneado (R$/m²) | 3404,41 | |
| Desvio Padrão | 855,769864 | |
| Coeficiente de Variação | 25,13713329 | |
| t de Student | 1,53 | |
| Limite Superior (R$/m²) | 3.989,95 | 0,1720 |
| Limite Inferior (R$/m²) | 2.818,86 | -0,1720 |
| Intervalo de Confiabilidade | 34,40% | |

| FORMAÇÃO DE VALOR | |
|---|---|
| Área adotada para cálculo (m²) | 48,58 |
| Unitário (R$/m²) | 3.404,41 |
| Valor de Mercado p/ Venda (R$) | 165.386,00 |

| VALOR DE AVALIAÇÃO | |
|---|---|
| Área adotada para cálculo (m²) | 48,58 |
| Unitário (R$/m²) | 3.396,46 |
| Valor de Mercado para Venda (R$) | 165.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R$) | 118.000,00 |

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

**R$ 165.000,00**

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | | % | | Despesas financeiras: (taxas de mercado) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | 396,00 | 0,01% | ao mês | Taxa da aplicação financ. | 12,50% | Taxa Selic+2% |
| Manutenção/administração | | 0,41% | ao mês | Inflação média ao ano | 2,86% | IPCA 12 meses |
| Comissão de venda | | 0,25% | ao mês | Custo financeiro | 9,37% | ao ano |
| **Total 1** | | **0,67%** | **ao mês** | **Total 2** | **0,75%** | **ao mês** |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,42% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 71,52% **R$ 118.000,00**