LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG9388
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010288574**	**17/09/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
Helio Fabio Fernandes		**950.450.310-15**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Cangaçu	**2266**	**Apto 05**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Imbé**	**RS**	**95625000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Sobrado	**163.396**	**1**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 220.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 155.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

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
2

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
70.3

19 - Área Comum (em m²)
0

20 - Área Total (em m²)
70.3

21 - Área Averbada (em m²)
70.3

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
2

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades
6

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

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
Terra

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
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
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)
0

04 - Testada/Frente (em metros)
0

05 - Fundos (em metros)
0

06 - Lado Direito (em metros)
0

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0

08 - Fração ideal (em %)
16.34

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?

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?

Sim

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

Sim

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

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

16 - 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

Conforme matrícula / IPTU / local o endereço do condomínio é Rua Canguçu n.º 2266. A entrada da unidade é através da Av. Carazinho. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 249.770,00



Endereço
Rua Canguçu, 2266 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
70,30	**R$ 249.770,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-imbe-com-garagem-57m2-venda-RS249770-id-2742633369/

AMOSTRA 2 — R$ 304.900,00



Endereço
Rua Passo Fundo, S / N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 304.900,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-centro-bairros-imbe-com-garagem-100m2-venda-RS304900-id-2733406104/

AMOSTRA 3 — R$ 279.570,00



Endereço
Rua Frederico Westphalen, S / N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 279.570,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-centro-bairros-imbe-com-garagem-80m2-venda-RS279570-id-2740563610/

AMOSTRA 4 — R$ 378.000,00



Endereço
Rua Cangucú, 1543 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
100,00	**R$ 378.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-imbe-com-garagem-100m2-venda-RS378000-id-2606541532/

AMOSTRA 5

R$ 270.000,00



Endereço
Rua Muçum, S / N , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 270.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vsimoveis.com.br/imovel/1287-imbe-excelente-duplex

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 220.000,00**
Fator de liquidez	**0,7045**
Valor de venda forçada	**R$ 155.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 220.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 26 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



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Fachada



Fachada



Fachada



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data	set-24				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Canguçu, 2266				
Bairro:	Centro	Cidade:	Imbé	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	70,30	Área de Terreno (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 249.770,00	Valor unitário (R$/m²)	3.552,92		
Fonte/ telefone:	NewCore - Tel.:	(11) 4580-4274	Status:	Oferta	

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.



Amostra n.º 2

Data	set-24				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Passo Fundo				
Bairro:	Centro	Cidade:	Imbé	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	100,00	Área de Terreno (m²)	-		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 304.900,00	Valor unitário (R$/m²)	3.049,00		
Fonte/ telefone:	NewCore - Tel.:	(11) 4580-4274	Status:	Oferta	

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.



Amostra n.º 3

Data	set-24				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Frederico Westphalen				
Bairro:	Centro	Cidade:	Imbé	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	80,00	Área de Terreno (m²)	-		
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 279.570,00	Valor unitário (R$/m²)	3.494,63		
Fonte/ telefone:	NewCore - Tel.:	(11) 4580-4274	Status:	Oferta	

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.



Amostra n.º 4

Data	set-24				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Canguçú, 1543				
Bairro:	Centro	Cidade:	Imbé	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	100,00	Área de Terreno (m²)	-		
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 378.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.780,00		
Fonte/ telefone:	Imobiliaria Conceito - Tel.:	(51) 99132-1002	Status:	Oferta	

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.



Amostra n.º 5

Data	set-24				
Empreendimento:	Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Muçum				
Bairro:	Centro	Cidade:	Imbé	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	80,00	Área de Terreno (m²)	-		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R$)	R$ 270.000,00	Valor unitário (R$/m²)	3.375,00		
Fonte/ telefone:	VS imóveis - Tel.:	(51) 99989-2022	Status:	Oferta	

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno	Vaga		
Aval.	Rua Canguçu, 2266 - Apto 5	*70,30*	*123,12*	*0*	*0*	*0*	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,95*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Canguçu, 2266	70,30	-	1	2	0	249.770,00	3.552,92	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.197,62	3.197,62
2	Rua Passo Fundo	100,00	-	1	3	0	304.900,00	3.049,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	2.867,68	2.867,68
3	Rua Frederico Westphalen	80,00	-	1	1	1	279.570,00	3.494,63	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	3.196,39	3.196,39
4	Rua Canguçú, 1543	100,00	-	1	1	1	378.000,00	3.780,00	0,90	1,00	1,05	1,00	0,92	1,00	1,00	3.270,79	3.270,79
5	Rua Muçum	80,00	-	1	2	0	270.000,00	3.375,00	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	3.102,10	3.102,10
							Unitário seco médio	3.450,31								3.126,92	3.126,92

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	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	6,86%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.126,92
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.064,99
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.188,84

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3126,92	
Desvio Padrão	156,8008285	
Coeficiente de Variação	5,014550003	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	3.234,21	0,0343
Limite Inferior (R$/m²)	3.019,63	-0,0343
Intervalo de Confiabilidade	6,86%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	70,30
Unitário (R$/m²)	3.126,92
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	219.822,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	70,30
Unitário (R$/m²)	3.129,45
Valor de Mercado para Venda (R$)	220.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	155.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 220.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	528,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,42%	ao mês	Inflação média ao ano	2,86%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	9,62%	ao ano
Total 1		**0,69%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,77%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,46% 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. 70,45% **R$ 155.000,00**