

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010396391	Data Solicitação 29/11/2024
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente Wemerson Marques Rodrigues		CPF/CNPJ 093.329.776-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Jandira Furlan De Oliveira	Número 41	Complemento LT 12, QD 8	
Bairro Jardim São Lucas	Município Jardinópolis	UF SP	CEP 14680000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16.095	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE JARDINÓPOLIS	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****275,00m²****R\$ 376,33/m²****R\$ 103.489,54****ÁREA CONSTRUÍDA****197,78m²****R\$ 1.498,69/m²****R\$ 296.411,18****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 400.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 280.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 197.48
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 197.48
21 - Área Averbada (em m²) 197.48	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
visita externa	1	visita externa	visita externa	visita externa

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 Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Ônibus
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-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

275

04 - Testada/Frente (em metros)

11

05 - Fundos (em metros)

11

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

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?

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 habitabilidade?

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

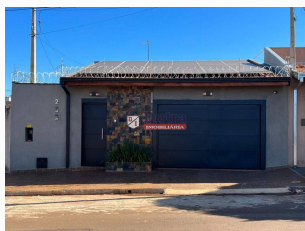
vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

vistoria externa

04 - Observações Finais

A vistoria foi realizada por aspecto externo.
No momento da vistoria o imóvel estava ocupado.
Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 470.000,00

Endereço
Rua Higinio Marchio, 0, Jardim Santo Antonio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
140,00	R\$ 470.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	Médio	Nova(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.dutraimobiliaria.com.br/imovel/casa-de-140-m-com-3-quartos-jardim-santo-antonio-jardinopolis/CA1652-DUTR?from=sale>
AMOSTRA 2
R\$ 650.000,00

Endereço
Rua General Osório, 0, Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
180,00	R\$ 650.000,00

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.dutraimobiliaria.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-centro-jardinopolis/CA1429-DUTR?from=sale>
AMOSTRA 3
R\$ 95.000,00

Endereço
Rua Antonio Tomazine, 0, São Lucas

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 95.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
260,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-lucas-bairros-jardinopolis-260m2-venda-RS95000-id-2721619647/>
AMOSTRA 4
R\$ 93.000,00

Endereço
Rua Jandira Furlan de Oliveira, 0/em frente ao nº 41, São Lucas

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 93.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
275,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.facebook.com/jeronimoimoveisrp/posts/pfbid025MXYXR2X6zri9CfJBKriNHw4tTPbJwf5L6Pd4UQQKB3TMNgzU79J8Ltkseb3Zw9l?locale=pt_BR
AMOSTRA 5
R\$ 100.000,00

Endereço
Rua Jandira Furlan de Oliveira, 0/em frente ao nº 91, São Lucas

Tipo de Imóvel	Valor
Terreno - Lote	R\$ 100.000,00

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
275,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato
Ze Moura	(16) 92708198

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	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		Nova(até 5 anos)	70			20	
2	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
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	197,78	R\$ 2.036,30	0,88	0,164	R\$ 1.498,69	R\$ 296.411,18
1	140,00	R\$ 2.036,30	1,19		R\$ 2.423,20	R\$ 339.247,58
2	180,00	R\$ 2.036,30	1,16	0,033	R\$ 2.284,16	R\$ 411.148,52
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	200,00	R\$ 130.752,42	R\$ 653,76	0,63	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,630	S	R\$ 391,28
2	300,00	R\$ 238.851,48	R\$ 796,17	0,63	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,630	S	R\$ 476,51
3	260,00	R\$ 95.000,00	R\$ 365,38	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 347,12
4	275,00	R\$ 93.000,00	R\$ 338,18	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 321,27
5	275,00	R\$ 100.000,00	R\$ 363,64	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 345,45

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 376,33	R\$ 263,43	R\$ 489,22

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 376,33	R\$ 334,29	R\$ 418,36
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
61.4355	16.3251	1.53	0.2234

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
275,00	R\$ 376,33	R\$ 103.489,54
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
197,78	R\$ 1.498,69	R\$ 296.411,18

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 399.900,72
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 400.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 280.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 400.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 5 de Dezembro de 2024



Fábio Betinassi Parro

5060339216

- 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.

04/12/2024 13:33

21°1'57"S / 47°47'52"W



Fachada

04/12/2024 13:33

21°1'57"S / 47°47'52"W



Número

04/12/2024 13:35

21°1'54"S / 47°47'53"W



Vista rua

04/12/2024 13:36

21°1'57"S / 47°47'52"W



Vista rua

04/12/2024 13:32

21°1'57"S / 47°47'52"W



Vizinho lado direito, sem numero

04/12/2024 13:33

21°1'57"S / 47°47'52"W



Vizinho lado esquerdo