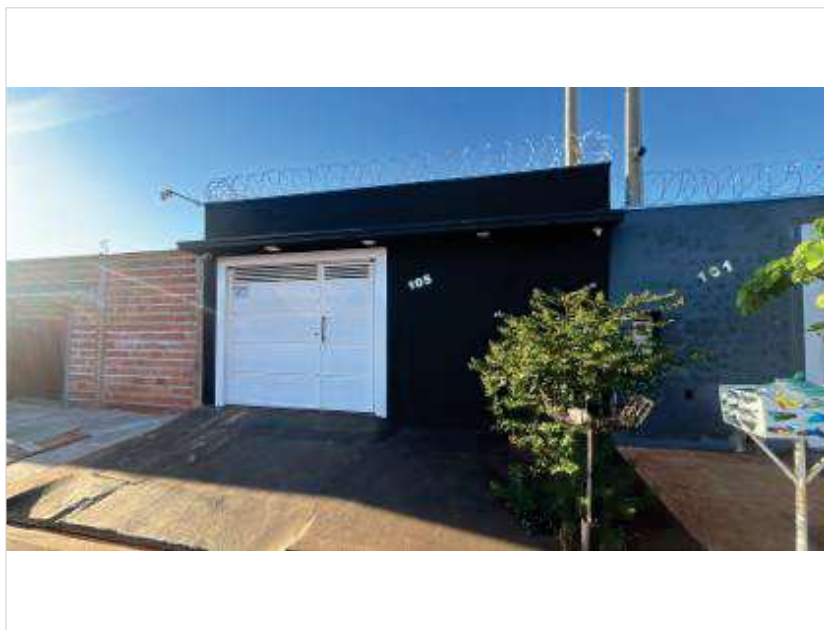


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	N° do Pedido <b>0010324132</b>	Data Solicitação <b>12/02/2025</b>
Empresa responsável <b>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Fábio Betinassi Parro</b>	CREA <b>5060339216</b>
Proponente <b>FERNANDO JOSE SILVA</b>	CPF/CNPJ <b>388.624.978-65</b>	

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Claudemir Dias</b>	Número <b>105</b>	Complemento	
Bairro <b>Jardim Eldorado</b>	Município <b>Pontal</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>14180000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>10.040</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI PONTAL / SP</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****125,00m<sup>2</sup>****R\$ 619,17/m<sup>2</sup>****R\$ 77.396,60****ÁREA CONSTRUÍDA****92,18m<sup>2</sup>****R\$ 2.125,44/m<sup>2</sup>****R\$ 195.923,49****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 273.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 191.000,00**

**VISTORIA DO IMÓVEL****IMÓVEL AVALIADO**

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 3
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 92.18
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 92.18
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 92.18	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

**23 - Face do Imóvel****24 - Cômodos**

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

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum

<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal

**13 - Fatores Valorizantes**

Nenhum

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m<sup>2</sup>)</b> 125	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 6.25
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 6.25	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 20
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 20	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> 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**

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

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1**
**R\$ 200.000,00**

**Endereço**  
**Rua Aprigio de Araújo, 0/ao lado esquerdo nº 1125 , Jardim Nossa Senhora Aparecida**
**Tipo de Imóvel**  
**Terreno - Lote**
**Valor**  
**R\$ 200.000,00**
**Área do terreno**  
**380,00**
**Padrão terreno**  
**Médio**
**Topografia**  
**Terreno Plano**
**Contato**  
**Marlon**
**Telefone Contato**  
**(16) 91662786**
**AMOSTRA 2**
**R\$ 280.000,00**

**Endereço**  
**Rua Aprigio de Araújo, 1026 , Jardim Nossa Senhora Aparecida**
**Tipo de Imóvel**  
**Terreno - Lote**
**Valor**  
**R\$ 280.000,00**
**Área do terreno**  
**410,00**
**Padrão terreno**  
**Médio**
**Topografia**  
**Terreno Plano**
**Contato**  
**Marlene**
**Telefone Contato**  
**(16) 93017937**
**AMOSTRA 3**
**R\$ 600.000,00**

**Endereço**  
**Rua Guilherme Venturelli, 170 , Jardim Nossa Senhora Aparecida**
**Tipo de Imóvel**  
**Casa**
**Qtd. Quartos**  
**3**
**Qtd. Banheiros**  
**2**
**Qtd. Vagas**  
**2**
**Área privativa**  
**218,00**
**Valor**  
**R\$ 600.000,00**
**Idade aparente**  
**30**
**Padrão de acabamento**  
**Médio**
**Estado de conservação**  
**Regular**
**Área do terreno**  
**484,00**
**Padrão terreno**  
**Médio**
**Topografia**  
**Terreno Plano**
**Contato**  
**Vitor**
**Telefone Contato**  
**(16) 93750803**
**AMOSTRA 4**
**R\$ 450.000,00**

**Endereço**  
**Rua Manoel Olegario, 640 , Jardim Nossa Senhora Aparecida**
**Tipo de Imóvel**  
**Casa**
**Qtd. Quartos**  
**5**
**Qtd. Banheiros**  
**3**
**Qtd. Vagas**  
**4**
**Área privativa**  
**250,00**
**Valor**  
**R\$ 450.000,00**
**Idade aparente**  
**30**
**Padrão de acabamento**  
**Médio**
**Estado de conservação**  
**Regular**
**Área do terreno**  
**330,00**
**Padrão terreno**  
**Médio**
**Topografia**  
**Terreno Plano**
**Contato**  
**Renato**
**Telefone Contato**  
**(16) 92205722**
**AMOSTRA 5**
**R\$ 195.000,00**

**Endereço**  
**Rua Nove de Julho, 1670 , Centro**
**Tipo de Imóvel**  
**Casa**
**Qtd. Quartos**  
**2**
**Qtd. Banheiros**  
**1**
**Qtd. Vagas**  
**2**
**Área privativa**  
**65,76**
**Valor**  
**R\$ 195.000,00**
**Idade aparente**  
**20**
**Padrão de acabamento**  
**Médio**
**Estado de conservação**  
**Regular**
**Área do terreno**  
**155,25**
**Padrão terreno**  
**Médio**
**Topografia**  
**Terreno Plano**
**Contato**  
**Eliane Imoveis**
**Telefone Contato**  
**(16) 91973546**
**Nome Corretora**  
**Eliane Imoveis**

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Método Evolutivo</b>	<b>I</b>	<b>I</b>

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	3	Regular	70	4,29	0,025	20	0,037
1							
2							
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	92,18	R\$ 2.044,29	1,08	0,037	R\$ 2.125,44	R\$ 195.923,49
1						
2						
3	218,00	R\$ 2.044,29	0,69	0,259	R\$ 1.045,23	R\$ 227.859,06
4	250,00	R\$ 2.044,29	0,70	0,259	R\$ 1.060,37	R\$ 265.093,31
5	65,76	R\$ 2.044,29	0,74	0,164	R\$ 1.264,68	R\$ 83.165,33

**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	380,00	R\$ 200.000,00	R\$ 526,32	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 500,00
2	410,00	R\$ 280.000,00	R\$ 682,93	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 648,78
3	484,00	R\$ 372.140,94	R\$ 768,89	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 730,44
4	330,00	R\$ 184.906,69	R\$ 560,32	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 532,31
5	155,25	R\$ 111.834,67	R\$ 720,35	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 684,33

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 619,17</b>	<b>R\$ 433,42</b>	<b>R\$ 804,92</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 619,17</b>	<b>R\$ 551,39</b>	<b>R\$ 686,95</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>99.0597</b>	<b>15.9987</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2189</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>125,00</b>	<b>R\$ 619,17</b>	<b>R\$ 77.396,60</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>92,18</b>	<b>R\$ 2.125,44</b>	<b>R\$ 195.923,49</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 273.320,09</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 273.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 191.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 273.000,00**

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Ribeirão Preto, Terça-feira, 18 de Fevereiro de 2025



**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.

17/02/2025 07:06

21°18'S / 48°1'36"W



Fachada do imóvel

17/02/2025 07:07

21°18'S / 48°1'36"W



Fachada do imóvel

17/02/2025 07:07

21°18"S / 48°1'36"W



Fachada do imóvel

17/02/2025 07:07

21°18"S / 48°1'36"W



Fachada do imóvel

17/02/2025 07:07

21°18'S / 48°1'36"W



Fachada do imóvel

17/02/2025 07:06

21°18'S / 48°1'36"W



Fachada do vizinho direito

17/02/2025 07:07

21°18'S / 48°1'36"W



Fachada do vizinho esquerdo

17/02/2025 07:06

21°18'S / 48°1'36"W



Vista da rua

17/02/2025 07:06

21°18"S / 48°1'36"W



Vista da rua

17/02/2025 07:10

21°18"S / 48°1'33"W



Placa da rua