

DADOS DO PEDIDO

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                                     | Nº do Pedido<br><b>0010351556</b>                        | Data Solicitação<br><b>20/08/2024</b> |
| Empresa responsável<br><b>MK AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - EPP</b> | Avaliador responsável<br><b>Marcos Fortunato Taveira</b> | CREA<br><b>5.068.999.408</b>          |
| Proponente<br><b>EVERTON FURIATO</b>                                | CPF/CNPJ<br><b>378.111.028-11</b>                        |                                       |

DADOS DO IMÓVEL

|   |                               |   |                        |
|---|-------------------------------|---|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Sebastião Grossi</b> | Número<br><b>112</b>          | Complemento<br><b>Lote 16, Quadra B</b> |                        |
| Bairro<br><b>Jardim Gobbi</b>           | Município<br><b>Itirapina</b> | UF<br><b>SP</b>                         | CEP<br><b>13530000</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>           | Matrícula<br><b>43.871</b>    | Núm. Registro de Imóveis<br><b>02º</b>  | IPTU                   |

RESUMO



|  |                 |
|--|-----------------|
| METODOLOGIA APLICADA                       |                 |
| Método Evolutivo                           |                 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO                      |                 |
| II   |                 |
| GRAU DE PRECISÃO                           |                 |
| III  |                 |
| TERRENO                                    | ÁREA CONSTRUÍDA |
| 200,00m²                                   | 149,20m²        |
| R\$ 475,91/m²                              | R\$ 2.092,03/m² |
| R\$ 95.181,18                              | R\$ 312.130,27  |
| VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA |                 |
| R\$ 407.000,00                             |                 |
| VALOR DE VENDA FORÇADA                     |                 |
| R\$ 285.000,00                             |                 |

## VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO   |   |                 |                   |                       |
|---|---|-----------------|-------------------|-----------------------|
| <b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b><br>Casa             | <b>02 - Tipo de Implantação</b><br>Isolado                |                 |                   |                       |
| <b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b><br>Desabitado | <b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b><br>12      |                 |                   |                       |
| <b>05 - Ano Construção</b>                              | <b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b><br>Regular    |                 |                   |                       |
| <b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b><br>Normal    | <b>08 - Uso do Imóvel</b><br>Residencial                  |                 |                   |                       |
| <b>09 - Fechamento das Paredes</b><br>Alvenaria         | <b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b><br>1                 |                 |                   |                       |
| <b>11 - N° de Banheiros</b><br>2                        | <b>12 - N° de Dormitórios</b><br>3                        |                 |                   |                       |
| <b>13 - N° de Vagas Cobertas</b><br>2                   | <b>14 - N° de Vagas Descobertas</b><br>0                  |                 |                   |                       |
| <b>15 - N° de Vagas Privativas</b><br>2                 | <b>16 - Fachada Principal</b><br>Outro - Pedra decorativa |                 |                   |                       |
| <b>17 - Esquadrias</b><br>Ferro                         | <b>18 - Área Privativa (em m²)</b><br>149.20              |                 |                   |                       |
| <b>19 - Área Comum (em m²)</b><br>0                     | <b>20 - Área Total (em m²)</b><br>149.20                  |                 |                   |                       |
| <b>21 - Área Averbada (em m²)</b><br>149.20             | <b>22 - Área não Averbada (em m²)</b><br>0                |                 |                   |                       |
| <b>23 - Face do Imóvel</b><br>Norte                     |   |                 |                   |                       |
| <b>24 - Cômodos</b>                                     |   |                 |                   |                       |
| Tipo de cômodo  | Quantidade  | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| Trata-se de vistoria externa                            | 1   | -               | -                 | -                     |

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**Segurança  
Lazer  
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)**

200.00

**04 - Testada/Frente (em metros)**

10.00

**05 - Fundos (em metros)**

10.00

**06 - Lado Direito (em metros)**

20.00

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

20.00

**08 - Fração ideal (em %)**

100.00

**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

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua Sebastião Grossi, nº 112, Jardim Gobbi, Município de Itirapina - SP.

Dados extraídos da Matrícula nº 43.871 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro - SP e constatações feitas "in loco" durante a vistoria.

O imóvel possui área de terreno de 200,00m² e área total construída de 149,20m².

O imóvel apresenta sinais de reforma, entretanto, não foi possível afirmar o real estado de conservação do imóvel visto que trata-se uma vistoria externa.






Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

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 II 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.

Conforme previsto em norma (ABNT NBR 14.653), a avaliação de imóveis considera as características em relação aos padrões e depreciação do imóvel, sua localização e outros fatores; contempla o imóvel sendo considerada sua estrutura e cargas permanentes, deste modo, móveis, máquinas e equipamentos não são valorados nas avaliações de imóveis.

AMOSTRAS

| AMOSTRA 1  |   | R\$ 200.000,00        |                      |
|--|---|-----------------------|----------------------|
|    | Endereço<br><b>Rua 11, 0 , Represa do Broa</b>      |                       |                      |
|  | Tipo de Imóvel                                      | Valor                 |                      |
|  | <b>Terreno - Lote</b>                               | <b>R\$ 200.000,00</b> |                      |
|  | Área do terreno                                     | Padrão terreno        | Topografia           |
|  | <b>350,00</b>                                       | <b>Médio</b>          | <b>Terreno Plano</b> |
| URL<br><a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itirapina-represa-do-broa-350m2-RS200000/id-19537718/?gal=1">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itirapina-represa-do-broa-350m2-RS200000/id-19537718/?gal=1</a>   |   |                       |                      |
| AMOSTRA 2  |   | R\$ 120.000,00        |                      |
|    | Endereço<br><b>Rua Dois, 0 , Residencial Dallas</b> |                       |                      |
|  | Tipo de Imóvel                                      | Valor                 |                      |
|  | <b>Terreno - Lote</b>                               | <b>R\$ 120.000,00</b> |                      |
|  | Área do terreno                                     | Padrão terreno        | Topografia           |
|  | <b>184,00</b>                                       | <b>Médio</b>          | <b>Terreno Plano</b> |
| URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-itirapina-184m2-venda-RS120000-id-2721389483/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-itirapina-184m2-venda-RS120000-id-2721389483/</a>   |   |                       |                      |
| AMOSTRA 3  |   | R\$ 115.000,00        |                      |
|    | Endereço<br><b>Centro, 0 , Centro</b>               |                       |                      |
|  | Tipo de Imóvel                                      | Valor                 |                      |
|  | <b>Terreno - Lote</b>                               | <b>R\$ 115.000,00</b> |                      |
|  | Área do terreno                                     | Padrão terreno        | Topografia           |
|  | <b>210,00</b>                                       | <b>Médio</b>          | <b>Terreno Plano</b> |
| URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-itirapina-210m2-venda-RS115000-id-2610107076/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-itirapina-210m2-venda-RS115000-id-2610107076/</a>   |   |                       |                      |
| AMOSTRA 4  |   | R\$ 95.000,00         |                      |
|    | Endereço<br><b>Rua 1, A17 , Centro</b>              |                       |                      |
|  | Tipo de Imóvel                                      | Valor                 |                      |
|  | <b>Terreno - Lote</b>                               | <b>R\$ 95.000,00</b>  |                      |
|  | Área do terreno                                     | Padrão terreno        | Topografia           |
|  | <b>176,00</b>                                       | <b>Médio</b>          | <b>Terreno Plano</b> |
| URL<br><a href="https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/lote-terreno-em-itirapina-sp-em-bairro-planejado-jardim-europa-1329859404?lis=listing_1100">https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/lote-terreno-em-itirapina-sp-em-bairro-planejado-jardim-europa-1329859404?lis=listing_1100</a> |   |                       |                      |
| AMOSTRA 5  |   | R\$ 110.000,00        |                      |
|    | Endereço<br><b>Jardim Europa, 0 , Jardim Europa</b> |                       |                      |
|  | Tipo de Imóvel                                      | Valor                 |                      |
|  | <b>Terreno - Lote</b>                               | <b>R\$ 110.000,00</b> |                      |
|  | Área do terreno                                     | Padrão terreno        | Topografia           |
|  | <b>176,00</b>                                       | <b>Médio</b>          | <b>Terreno Plano</b> |
| URL<br><a href="https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-no-jardim-europa-em-itirapina-oportunidade-1244855005?lis=listing_1100">https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-no-jardim-europa-em-itirapina-oportunidade-1244855005?lis=listing_1100</a>                         |   |                       |                      |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| Metodologia             | Grau de precisão | Grau de fundamentação |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Método Evolutivo</b> | <b>III</b>       | <b>II</b>             |

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

|           | Idade Aparente | Estado de Conservação   | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
|-----------|----------------|-------------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| Avaliando | 12             | Regular Reparos simples | 70        | 17,14   | 0,166               | 20                 | 0,133       |
| 1         |                |                         |           |         |                     |                    |             |
| 2         |                |                         |           |         |                     |                    |             |
| 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 | 149,20    | R\$ 2.010,79 | 1,20                | 0,133       | R\$ 2.092,03          | R\$ 312.130,27 |
| 1         |           |              |                     |             |                       |                |
| 2         |           |              |                     |             |                       |                |
| 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 | 350,00    | R\$ 200.000,00 | R\$ 571,43  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,07 | 0,85 | -  | -  | -  | -  | -  | 0,920 | S   | R\$ 473,14        |
| 2 | 184,00    | R\$ 120.000,00 | R\$ 652,17  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | -  | -  | -  | -  | -  | 0,930 | S   | R\$ 545,87        |
| 3 | 210,00    | R\$ 115.000,00 | R\$ 547,62  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,01 | 0,90 | -  | -  | -  | -  | -  | 0,910 | S   | R\$ 448,50        |
| 4 | 176,00    | R\$ 95.000,00  | R\$ 539,77  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 0,97 | 0,90 | -  | -  | -  | -  | -  | 0,870 | S   | R\$ 422,64        |
| 5 | 176,00    | R\$ 110.000,00 | R\$ 625,00  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 0,97 | 0,90 | -  | -  | -  | -  | -  | 0,870 | S   | R\$ 489,38        |

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5            | <b>R\$ 475,91</b>    | <b>R\$ 333,13</b>             | <b>R\$ 618,68</b>             |

SANEAMENTO

| N° elementos  | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5             | <b>R\$ 475,91</b>    | <b>R\$ 444,05</b>             | <b>R\$ 507,77</b>             |
| Desvio padrão | Coef. Variação       | T de Student                  | Intervalo Confiabilidade      |
| <b>46,562</b> | <b>9,7839</b>        | <b>1,53</b>                   | <b>0,1339</b>                 |

DETALHAMENTO DOS VALORES

|                               |                         |                       |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Área do terreno (m²)          | Valor unitário(R\$/m²)  | Valor parcial (R\$)   |
| <b>200,00</b>                 | <b>R\$ 475,91</b>       | <b>R\$ 95.181,18</b>  |
| Área construída averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$)   |
| <b>149,20</b>                 | <b>R\$ 2.092,03</b>     | <b>R\$ 312.130,27</b> |

#### QUADRO DE RESUMO

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Valor de avaliação          | R\$ 407.311,45 |
| Fator de ajuste do mercado  | 1.0            |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 407.000,00 |
| Fator de liquidez           | 0,7000         |
| Valor de venda forçada      | R\$ 285.000,00 |

#### AVALIAÇÃO FINAL

|  |                |
|--|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 407.000,00 |
|--|----------------|

#### COMENTÁRIOS

Fator Extra I = Fator Localização

#### RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 27 de Agosto de 2024

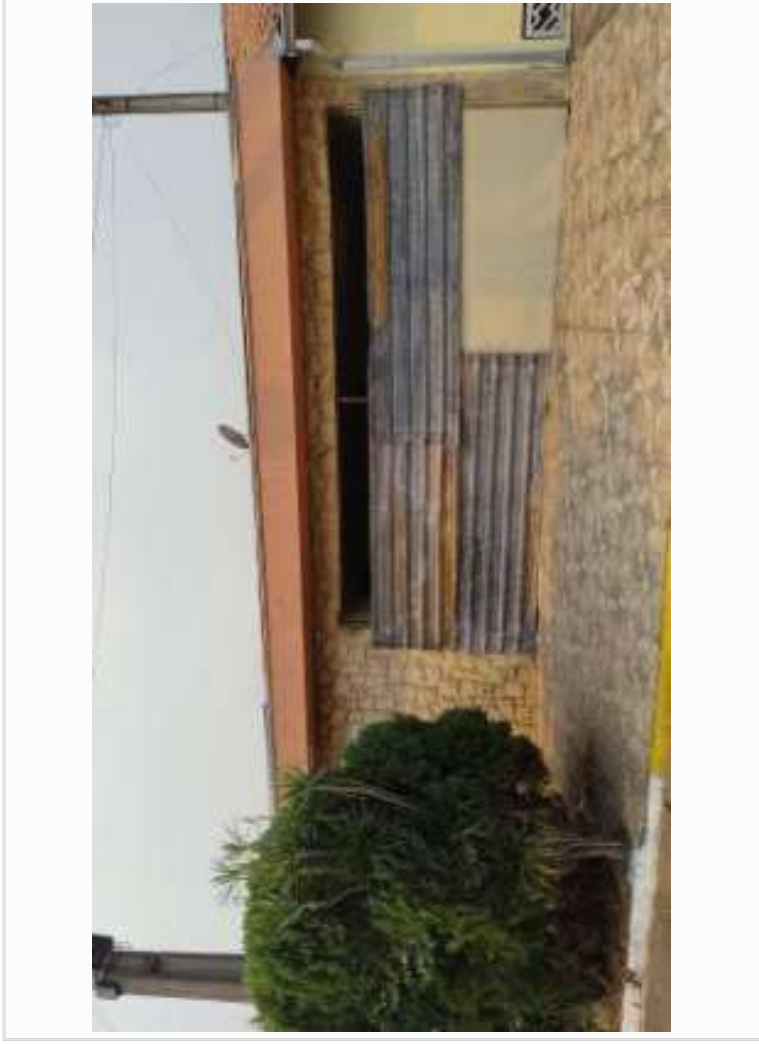


Marcos Fortunato Taveira  
5.068.999.408

- 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.

23/08/2024 15:00

22°15'35"S / 47°48'10"W



Fachada do avaliando

23/08/2024 15:00

22°15'35"S / 47°48'10"W



Identificação do avaliando

23/08/2024 15:01

22°15'35"S / 47°48'10"W



Vizinho a direita

23/08/2024 15:01

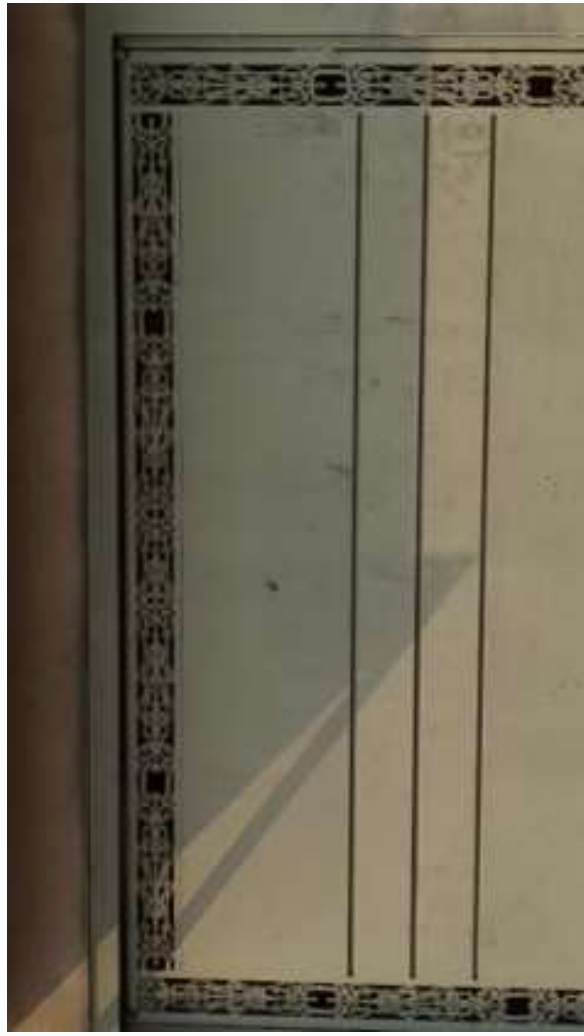
22°15'35"S / 47°48'10"W



Identificação vizinho a direita

23/08/2024 15:01

22°15'35"S / 47°48'10"W



Vizinho a esquerda

23/08/2024 15:02

22°15'35"S / 47°48'10"W



Identificação vizinho a esquerda

23/08/2024 15:02

22°15'35"S / 47°48'10"W



Hidrômetro

23/08/2024 15:02

22°15'35"S / 47°48'10"W



Rua Sebastião Grossi - vista 01

23/08/2024 15:03

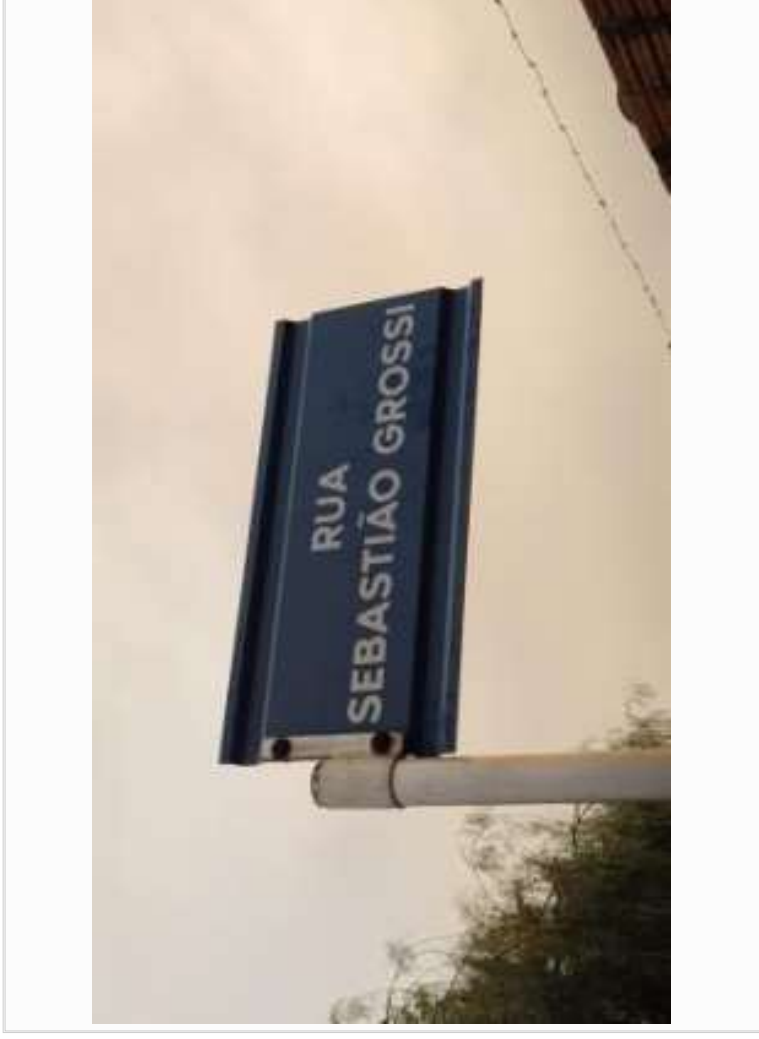
22°15'35"S / 47°48'10"W



Rua Sebastião Grossi - Vista 02

23/08/2024 15:18

22°15'38"S / 47°48'8"W



Identificação do logradouro