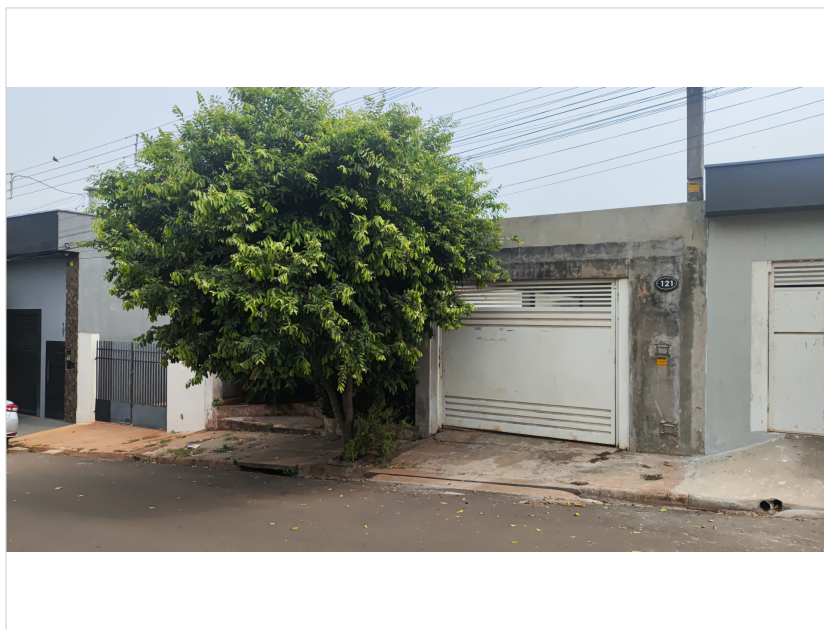


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010373290</b>	Data Solicitação <b>10/10/2024</b>
Empresa responsável <b>ALESSANDRO LIMA SANCHEZ</b>	Avaliador responsável <b>ENY KAORI UONO SANCHEZ</b>	CREA <b>5061102131</b>
Proponente <b>LÊNEN SAVAKIS CUSTODIO</b>		CPF/CNPJ <b>464.416.428-32</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Ida Zin Paludetto</b>	Número <b>121</b>	Complemento <b>Lote 11, quadra D</b>	
Bairro <b>Residencial Pedro Marin Berbel</b>	Município <b>Birigui</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>16204303</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>34.313</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>01° CRI BIRIGUI - SP</b>	IPTU

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****250,00m<sup>2</sup>****R\$ 492,67/m<sup>2</sup>****R\$ 123.167,00****ÁREA CONSTRUÍDA****191,10m<sup>2</sup>****R\$ 1.266,39/m<sup>2</sup>****R\$ 242.007,81****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 365.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 255.000,00**

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

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 1
<b>05 - Ano Construção</b> -	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<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> 1	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Outro - externa	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 191.1
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 191.10
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 191.10	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0

**23 - Face do Imóvel**

Norte

**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
externa	0	externa	externa	externa

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

**05 - Serviços Públicos e Comunitários**

Ônibus  
 Coleta de Lixo  
 Escola  
 Rede Bancária  
 Clínicas/Hospitais  
 Parque

**06 - Localização**

Urbano

**07 - Valor dos Imóveis da Região**

Estável

**08 - Área Urbanizada**

25% - 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 m<sup>2</sup>)**

250

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

10

**05 - Fundos (em metros)**

10

**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**

vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 120.000,00



Endereço  
**Rua Marino Grassi, 22 , Residencial Pedro Marin Berbel**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 120.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>164,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-pedro-marin-berbel-bairros-birigui-venda-RS120000-id-274575882/>

AMOSTRA 2

R\$ 120.000,00



Endereço  
**Rua Marino Grassi, 16 , Residencial Pedro Marin Berbel**

Tipo de Imóvel	Valor
<b>Terreno - Lote</b>	<b>R\$ 120.000,00</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>250,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-pedro-marin-berbel-bairros-birigui-venda-RS120000-id-2745760396/>

AMOSTRA 3

R\$ 225.000,00



Endereço  
**Rua João Ferreira Filho, 1198 , Residencial Simões**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Área privativa	Valor
<b>81,90</b>	<b>R\$ 225.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>119,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-simoes-bairros-birigui-81m2-venda-RS225000-id-2745760501/>

AMOSTRA 4

R\$ 279.000,00



Endereço  
**Rua Belmonte, 16 , Centro**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>122,98</b>	<b>R\$ 279.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>5</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>149,60</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-birigui-122m2-venda-RS279000-id-2745760697/>

AMOSTRA 5

R\$ 165.000,00



Endereço  
**Rua Pedro Roberto Puertas, 111 , Residencial Prefeito Mário Crêm dos Santos**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Área privativa	Valor
<b>148,00</b>	<b>R\$ 165.000,00</b>

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
<b>55</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
<b>150,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>

URL  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-prefeito-mario-crem-dos-santos-bairros-birigui-148m2-venda-RS165000-id-2745760795/>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	60	50,00	0,025	20	0,313
1							
2							
3	5	Regular	60	8,33	0,025	20	0,055
4	5	Regular	60	8,33	0,025	20	0,055
5	55	Regular	60	91,67	0,025	20	0,705

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	191,10	R\$ 2.024,50	0,91	0,313	R\$ 1.266,39	R\$ 242.007,81
1						
2						
3	81,90	R\$ 2.024,50	0,91	0,055	R\$ 1.740,97	R\$ 142.585,34
4	122,98	R\$ 2.024,50	0,91	0,055	R\$ 1.740,97	R\$ 214.104,34
5	148,00	R\$ 2.024,50	0,91	0,705	R\$ 543,48	R\$ 80.434,60

**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	164,00	R\$ 120.000,00	R\$ 731,71	1,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,940	S	R\$ 619,02
2	250,00	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 432,00
3	119,00	R\$ 82.414,66	R\$ 692,56	1,00	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,910	S	R\$ 567,21
4	149,60	R\$ 64.895,66	R\$ 433,79	1,00	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,930	S	R\$ 363,09
5	150,00	R\$ 84.565,40	R\$ 563,77	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 482,02

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Área), F4 (Testada), F5 (Vegetação), F6 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 492,67</b>	<b>R\$ 344,87</b>	<b>R\$ 640,47</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 492,67</b>	<b>R\$ 422,47</b>	<b>R\$ 562,87</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>102.6004</b>	<b>20.8255</b>	<b>1.53</b>	<b>0.285</b>

## DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário(R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>250,00</b>	<b>R\$ 492,67</b>	<b>R\$ 123.167,00</b>
Área construída averbada (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor parcial (R\$)
<b>191,10</b>	<b>R\$ 1.266,39</b>	<b>R\$ 242.007,81</b>

## QUADRO DE RESUMO

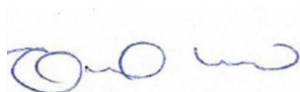
Valor de avaliação	<b>R\$ 365.174,81</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1.0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 365.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,6986</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 255.000,00</b>

## AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 365.000,00</b>
--	-----------------------

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 15 de Outubro de 2024



**ENY KAORI UONO SANCHEZ**

5061102131

- 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.

11/10/2024 14:10

21°17'35"S / 50°21'46"W



Fachada

11/10/2024 14:10

21°17'35"S / 50°21'46"W



Fachada

11/10/2024 14:11

21°17'35"S / 50°21'46"W



Número do imóvel

11/10/2024 14:11

21°17'35"S / 50°21'46"W



Numeração do vizinho da esquerda

11/10/2024 14:12

21°17'35"S / 50°21'46"W



Vizinho da direita

11/10/2024 14:12

21°17'35"S / 50°21'46"W



Vista da rua

11/10/2024 14:14

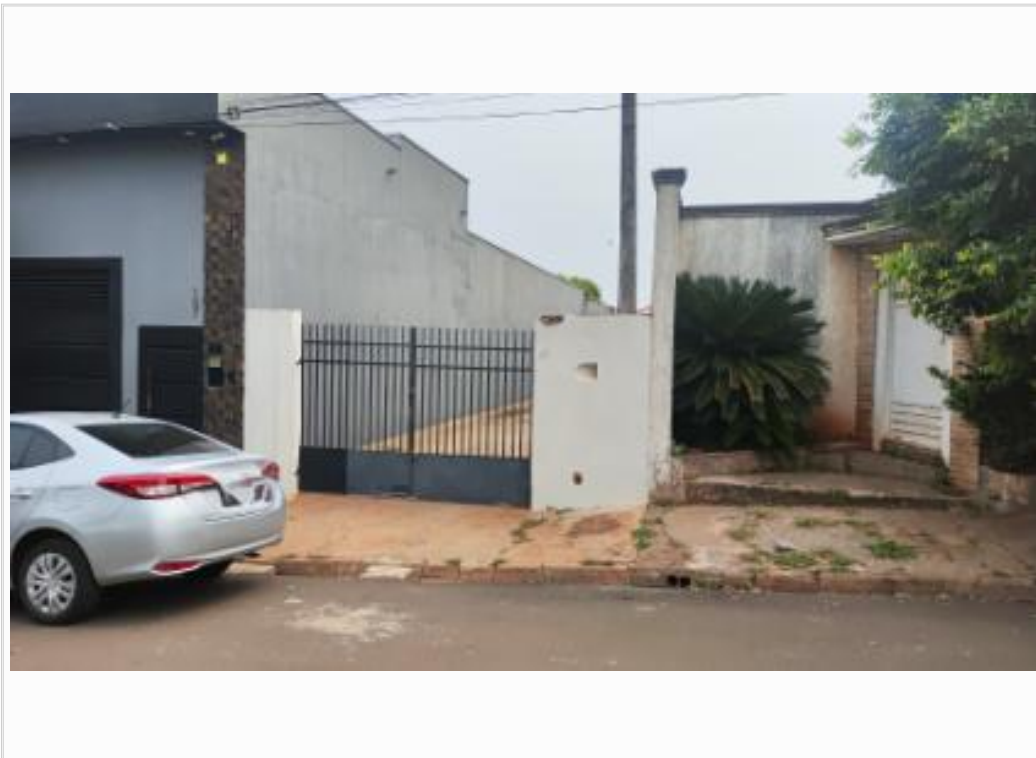
21°17'33"S / 50°21'49"W



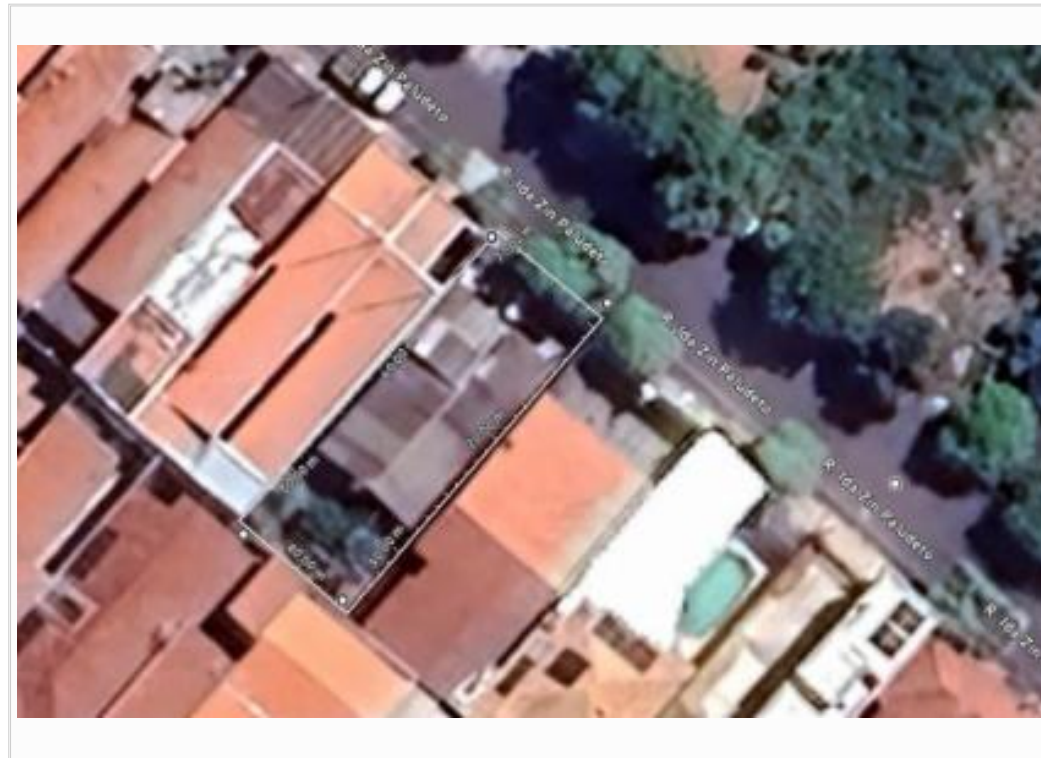
Placa da rua



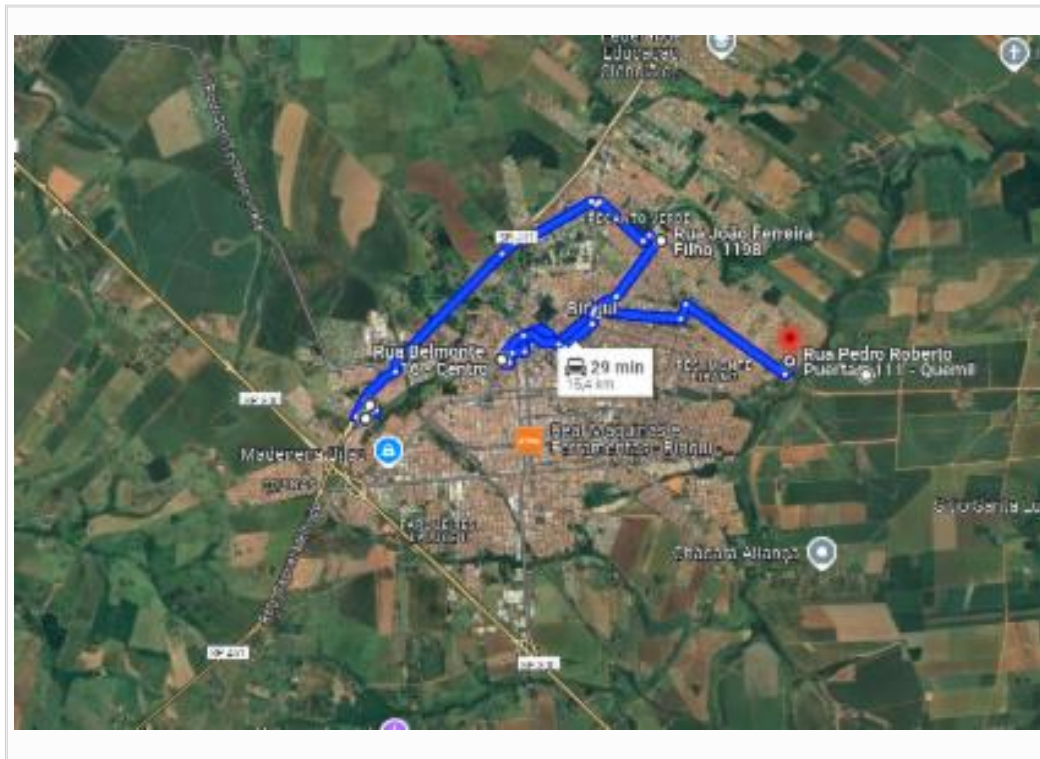
Vista da rua



Vizinho da esquerda



croqui



croqui